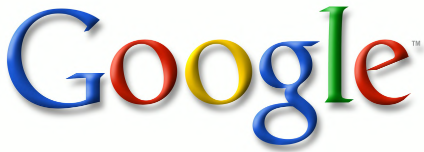

Google


SIGILLVM ACADEMIAE HARVARDIANAE IN NOV ANG
VE RI TAS
CHRISTO ET ECCLESIAE

Brulin

ANALYSE
DES
LOIS D'ENREGISTREMENT

COMPRENANT

LE CHAPITRE XXXVII ET LES SECTIONS 7 ET 8 DU CHAPITRE XXXVI DES STATUTS REFONDUS POUR LE BAS-CANADA, ET LE STATUT 25 VIC. CHAPITRE XI.

SUIVIE D'UN

APPENDICE

CONTENANT CERTAINES OBSERVATIONS SUR LES DÉFAUTS ET LES LACUNES DE LA LOI D'ENRÉGISTREMENT.

PAR

J. A. HERVIEUX
Régistrateur du Comté de Terrebonne.

> " *L'étude de l'ordonnance exigera des recherches pénibles et longues, si l'on veut se bien pénétrer de son esprit et en fixer le sens.*"
>
> SIR L. H. LAFONTAINE.

MONTREAL
C. O. BEAUCHEMIN & VALOIS, LIBRAIRES-EDITEURS
RUE ST. PAUL, 127

1864

ANALYSE
DES
LOIS D'ENREGISTREMENT
COMPRENANT

LE CHAPITRE XXXVII ET LES SECTIONS 7 ET 8 DU CHAPITRE XXXVI DES STATUTS REFONDUS POUR LE BAS-CANADA, ET LE STATUT 25 VIC. CHAPITRE XI.

SUIVIE D'UN

APPENDICE

CONTENANT CERTAINES OBSERVATIONS SUR LES DÉFAUTS ET LES LACUNES DE LA LOI D'ENRÉGISTREMENT.

PAR

J. A. HERVIEUX
Régistrateur du Comté de Terrebonne.

" L'étude de l'ordonnance exigera des recherches pénibles et longues, si l'on veut se bien pénétrer de son esprit et en fixer le sens."
SIR L. H. LAFONTAINE.

MONTREAL

C. O. BEAUCHEMIN & VALOIS LIBRAIRES-EDITEURS

RUE ST. PAUL, 127

1864

IMPRIMERIE DE LA MINERVE.

10, RUE ST. VINCENT.

AU PUBLIC.

Je n'ai pas fait cette analyse dans le but de la livrer à la publicité ; mais seulement en conséquence de la nécessité où je me trouvais comme régistrateur, de faire une étude spéciale de la loi d'enégistrement.

Il existe déjà une analyse de l'ordonnance du conseil spécial concernant les bureaux d'enrégistrement faite en 1842, par l'Honorable Sir L. H. Lafontaine, alors Avocat à Montréal.

Je n'ai eu aucunement l'intention de vouloir refaire ce qu'a fait l'éminent jurisconsulte ; mais depuis 1842, la loi d'enrégistrement a été amendée plusieurs fois et considérablement augmentée.

Et d'ailleurs l'édition de l'analyse sus-citée est épuisée depuis longtemps.

J'ai donc cru me rendre utile en offrant cette analyse au public comme un moyen de référence à la loi plus prompt et plus facile que le statut.

Je me suis efforcé de conserver le vrai sens de la loi tout en employant le moins de mots possible.

Et enfin j'ai fait suivre cette analyse d'un appendice au moyen duquel je soumets au public mon opinion sur les défauts de la loi et les amendements qu'il serait à propos d'y faire.

Je n'ai pas la prétention d'être toujours dans le vrai : si donc je me suis trompé dans mes remarques, je serai toujours heureux de me rétracter lorsque l'erreur me sera démontrée.

St. Jérôme, 1er Février 1864.

J. A. HERVIEUX.



ANALYSE

DES

LOIS D'ENREGISTREMENT

CHAPITRE I.

Sommaire : *Différentes manières dont peut se faire l'Enrégistrement des documents.—Enrégistrement au long ou en entier.—Enrégistrement par sommaire.—Enrégistrement par extraits d'actes notariés.*

Article 1.

Différentes manières dont peut se faire l'Enrégistrement des documents.—Enrégistrement au long ou en entier.

L'enrégistrement des actes et documents tel que requis par la loi, peut se faire en trois différentes manières, savoir :

1o. Au long ou en entier ; sections 2 et 18.

2o. Par sommaires ; sections 2 et 11.

3o. Par extraits d'actes notariés ; sections 2 et 19.

L'enrégistrement en entier se fait en copiant mot à mot dans le régistre le document à enrégistrer.

Si le document est authentique, il fait foi par lui-même, et la simple présentation d'une copie certifiée de ce document suffit pour autoriser le régistrateur à l'enrégistrer. Section 18.

Outre les copies d'actes notariés, toute copie de jugement ou d'acte ou procédure judiciaire ou de toute autre matière de record, certifiée par l'officier qu'il appartient, doit être réputée authentique par le régistrateur et enrégistrée sur sa simple présentation. Section 21.

Si le document est passé devant témoins, il doit être accompagné de l'affidavit de l'un des témoins déclarant qu'il l'a vu signer et exécuter. Section 21.

Cet affidavit doit être donné devant un juge de la Cour du Banc de la Reine ou de la Cour Supérieure dans le Bas-Canada, ou devant un commissaire autorisé, soit pour le Haut ou le Bas-Canada, à prendre les affidavits destinés à être produits devant la Cour Supérieure, ou devant un juge d'aucune des Cours Supérieures de lois ou d'équité ; ou devant autre juge d'une cour de comté, dans les

limites de son comté, dans le Haut-Canada. Section 21.

Si le document a été fait et exécuté dans aucune partie de la Grande Bretagne ou en Irlande, l'affidavit doit être donné devant le maire ou magistrat en chef de toute cité, ville ou bourg incorporés, ou devant un commissaire nommé pour prendre les affidavits dont *il* doit être fait usage dans toute cour de juridiction civile du Bas-Canada. Section 22.

Si le document a été fait et exécuté dans aucune colonie ou possession de l'empire britannique, l'affidavit doit être donné devant le juge en chef ou un juge de la cour suprême de cette colonie ou possession. Section 22.

Et si le document a été fait et exécuté dans un Etat étranger, l'affidavit doit être donné devant le ministre plénipotentiaire, ministre extraordinaire, chargé d'affaires ou consul de Sa Majesté résidant et accrédité dans cet état étranger. Section 22.

La déclaration au même effet de l'un des témoins faite devant le régistrateur ou son député peut tenir lieu de cet affidavit.

Tout testament signé et publié, peut être enrégistré si une copie du testament et de sa vérification est produite au régistrateur. Section 22.

La preuve de l'exécution de tout titre, testament ou vérification de testament, dans le Haut-Canada, peut, pour les fins

de l'enrégistrement dans le Bas-Canada, être faite devant un commissaire nommé en vertu du chapitre soixante-dix-neuf des statuts refondus du Canada. Section 16.

Une copie certifiée donnée par le régistrateur, de l'enrégistrement de tout document passé devant témoins doit être considérée comme une preuve suffisante du document lui-même, si l'original est détruit. Section 20.

L'enrégistrement des documents passés devant témoins doit se faire de la même manière que celui des documents authentiques; mais il doit être fait dans un livre séparé tenu à cette fin par le régistrateur. Section 20.

L'enrégistrement au long de tout document passé devant témoins, y compris les procurations, est légal, et le certificat du régistrateur apposé sur le document doit être reçu comme une preuve de son enrégistrement. Sections 20, 23 et 24.

Article 2.

Enrégistrement par sommaires.

On entend par sommaire une analyse d'un document ou de partie d'un document.

Le sommaire doit être rédigé par écrit.

Le sommaire de tout document par lequel un immeuble est vendu, aliéné, grevé ou hypothéqué doit contenir :

1o. Le nom de l'officier public qui a rendu l'acte analysé authentique par sa signature, ou les noms de tous les témoins si cet acte a été passé devant témoins ;

2o. La date de l'acte analysé ;

3o. Les noms, prénoms, qualités et domiciles des parties au dit acte ;

4o. La désignation de l'immeuble aliéné, grevé ou affecté par le document analysé ;

5o. La nature, le but et le caractère général du document analysé ;

Et 6o. Le montant et la nature de l'hypothèque. Section 12.

Le sommaire de tout jugement, acte ou procédure judiciaire doit contenir :

1o. Les noms, domiciles et qualités des parties ;

2o. Le montant recouvré en vertu de tel jugement, acte ou procédure judiciaire ;

Et 3o. L'époque du prononcé du jugement ou de l'accomplissement de l'acte ou procédure judiciaire. Section 12.

Le sommaire d'une reconnaissance doit contenir :

1o. La date de la reconnaissance ;

2o. Les noms, qualités et domiciles des cautions et de ceux en faveur de qui elle est consentie ;

3o. Le montant pour lequel elle est consentie ;

4o. La désignation de la cour ou le nom du magistrat devant qui elle est consentie ;

Et 5o. La désignation de l'immeuble affecté ou hypothéqué par telle reconnaissance. Section 12.

Le sommaire d'une nomination de tuteur ou de curateur doit contenir :

1o. Les nom, domicile et qualités du tuteur ou du curateur ;

2o Les noms de chacun des mineurs ou des interdits ;

3o. Le nom et la qualité du juge par l'ordre ou sous l'autorité duquel la nomination a été faite ;

Et 4o. Si le sommaire est fait par toute autre personne que le tuteur ou le curateur, il doit désigner aussi les nom, domicile et qualités de la personne par laquelle il est fait. Section 12.

Par l'enrégistrement d'un sommaire, il n'y a que la partie du document analysé comprise dans le sommaire qui se trouve enrégistrée.

Le sommaire doit être signé par la personne qui demande l'enrégistrement et par deux témoins. Section 11.

Si la personne demandant l'enrégistrement ne sait pas écrire, son nom peut être écrit par un autre, et sa marque, faite en présence des témoins, équivaut à sa signature. Section 13.

Toute personne ayant un intérêt direct ou indirect dans l'enrégistrement d'un document, peut signer comme requérant, le

sommaire de ce document qui doit être enrégistré. Section 11.

Si le document est fait en cette province, il peut être enrégistré à la demande de toute personne quelconque. Section 11.

Une copie certifiée du document à enrégistrer doit être présentée avec ce sommaire. Section 14.

Le sommaire présenté pour enrégistrement doit rester en dépot dans le bureau du Régistrateur. Section 14.

Tout sommaire dont on requiert l'enrégistrement doit être présenté et reconnu par les personnes par lesquelles il a été fait ou par l'une d'elles, ou doit être prouvé par le serment de l'un des témoins prêté devant le régistrateur ou son député. Section 14.

Tout sommaire fait et exécuté en cette province peut être enrégistré sur production faite au régistrateur de l'affidavit de l'un des témoins prouvant la due exécution du sommaire. Section 15.

Cet affidavit doit être donné devant un juge de la cour du banc de la reine, ou de la cour supérieure ; ou devant un commissaire nommé pour recevoir les affidavits à l'usage de toute cour de juridiction civile dans le Bas-Canada ; ou devant un notaire ou un juge de paix. Section 15.

Si le sommaire est fait hors de cette province, soit dans les limites de l'empire britannique, soit dans un état étranger,

son exécution doit être prouvée par l'affidavit de l'un des témoins donné devant les mêmes personnes que pour la preuve d'un acte passé devant témoins. Section 15.

Lorsque plusieurs écrits ou documents concourent à former une seule et même aliénation ou hypothèque, il suffit pour opérer l'inscription de telle aliénation ou hypothèque, de faire enrégistrer un sommaire contenant les indications suivantes :

1o. La désignation une fois donnée de l'immeuble aliéné ou hypothéqué par ces écrits ;

2o. Les dates des écrits concourant à former l'aliénation ou l'hypothèque ;

Et 3o. Les noms et qualités des parties et témoins de ces écrits et les lieux où ils résident. Section 17.

Le régistrateur doit certifier sur le document l'enrégistrement du sommaire y ayant rapport, et insérer dans ce certificat les mots "enrégistré par sommaire," et le jour, l'heure et le temps auxquels le sommaire est enrégistré, le livre et la page du livre sur lequel il est copié, et le numéro sous lequel il est enrégistré. Section 14.

Voyez appendice No. 1.

Article 3.

Enrégistrement par extraits d'actes notariés.

Des extraits d'actes notariés faits et

passés conformément au chapitre soixante-treize des statuts refondus pour le Bas-Canada, peuvent être enrégistrés ; mais ces enrégistrements n'ont d'effet que pour le contenu de ces extraits seulement. Section 19.

Voyez appendice No. 1.

CHAPITRE II.

SOMMAIRE :— *Enumération des documents qui doivent être enrégistrés.—Effet de l'enrégistrement de ces documents.—Effet de l'enrégistrement fait avant le* 1*er Novembre* 1844, *des documents en force le* 31 *Décembre* 1841.

ARTICLE 1.

Enumération des documents qui doivent être enrégistrés.

La loi ordonne l'enrégistrement des actes et documents suivants, savoir :

1o. Tous les actes translatifs de propriété immobilière à quelque titre que ce soit. Section 1.

2o. Tous les actes constitutifs d'hypothèques ou de privilèges, droits ou servitudes sur un immeuble ;

3o. Les testaments, codiciles, donations entrevifs d'immeubles, donations de meubles pour une valeur excédant $166⅔, et

contrats de mariage. Sections 1, 25, 28 et 30.

4o. Tous jugements, actes ou procédures judiciaires, nominations de tuteurs et curateurs et toutes reconnaissances. Sections 1 et 31.

5o. Et pour les fins de la radiation des hypothèques, tous contrats de vente du shérif, jugements de ratifications de titres et toutes adjudications judiciaires dans le cas de licitations forcées. 25 Vic. chap. 11. Section 2.

Voyez appendice No. 2.

ARTICLE 2.

Effets de l'enrégistrement des documents.

L'enrégistrement des actes et documents dont l'énumération est ci-dessus faite a l'effet d'assurer le droit de propriété, ou les privilèges ou hypothèques qu'ils confèrent contre tous droits de propriété, de privilèges ou d'hypothèques qui pourraient être subséquemment enrégistrés en faveur de tierces personnes sur les mêmes immeubles. Section 4.

La nullité qui résulte du défaut d'enrégistrement d'un document n'est pas absolue : il ne devient nul que relativement à un tiers dont le titre, quoique d'une date postérieure, a été enrégistré avant tel document. Section 1.

Cette nullité ne peut être invoquée que

par les tiers en faveur desquels elle subsiste. Section 1.

L'enrégistrement des documents peut être fait en tout temps, mais il n'a d'effet qu'à compter de sa date, à l'exception de ceux en faveur desquels la loi a établi un privilège de rétroactivité.

Tout legs fait par un testament non enrégistré devient nul et de nul effet à l'égard de "tout subséquent acquéreur, " donataire, créancier privilégié ou hypo" thécaire de bonne foi pour valable con" sidération." Section 1.

Et toute nomination de tuteur à un mineur ou de curateur à un interdit non enrégistrée, ne confère aucune hypothèque et est nulle et de nul effet à l'égard de " tout subséquent acquéreur, donataire ou " créancier privilégié ou hypothécaire de " bonne foi et pour valable considération." Section 1.

Lorsque quelqu'un devient acquéreur ou donataire d'un immeuble ou lorsqu'il acquiert un privilège, une hypothèque ou une charge sur un immeuble, si, dans l'un et l'autre cas, il fait enrégistrer son titre, l'avis qu'on aura pu lui donner ou la connaissance qu'il pouvait avoir, lors de la passation de ce titre, que le même immeuble était déjà, par acte non enrégistré, vendu, donné, grévé ou hypothéqué en faveur d'un tiers, ne peut vicier ni affecter

en rien son titre s'il est pour bonne et valable considération. Section 5.

Le propriétaire en possession ouverte et publique d'un immeuble ne peut être troublé en aucune manière par l'enrégistrement de tout titre de propriété du même immeuble ou de tout acte constitutif d'hypothèques, charges ou servitudes sur le même immeuble, quand même cet enrégistrement serait fait avant celui de son acte d'acquisition. Section 5.

Le donataire ou acquéreur pour valable considération ou le légataire ne peut être troublé dans la possession de l'immeuble à lui vendu, donné ou légué, par l'enrégistrement de tout titre, transport ou testament fait du même immeuble à un tiers par un vendeur, donataire ou testateur différent ; mais cet enrégistrement a son effet seulement à l'égard des donataires, acquéreurs et légataires dont le titre dérive du même donateur, vendeur ou testateur. Section 6.

L'enrégistrement de toute hypothèque, droit ou réclamation hypothécaire, fait dans les dix jours qui précèdent la banqueroute du débiteur ne confère aucun droit de priorité au créancier et est nul et de nul effet. Section 7.

Article 3.

Effet de l'enrégistrement fait avant le 1er *Novembre* 1844, *des documents en force le* 31 *Décembre* 1841.

Toute obligation notariée, contrat, instrument par écrit, jugement, acte ou procédure judiciaire, reconnaissance, droit ou réclamation privilégiée ou hypothécaire, qui était en vigueur le 31 Décembre 1841, a pu être valablement enrégistré en tout temps avant le 1er Novembre 1844. Section 3.

Et l'enrégistrement fait dans ce délai, a eu pour effet de conserver les droits, privilèges et hypothèques conférés par le document enrégistré tels que les dits droits, privilèges et hypothèques existaient avant la passation de l'ordonnance 4e Vic. chap. 30.

Mais depuis cette date, tout tel document qui n'a pas été enrégistré, est sans force et de nul effet quelconque à l'égard de tout subséquent acquéreur *bonâ fide*, donataire, créancier privilégié ou hypothécaire pour valable considération, dont la réclamation a été enrégistrée avant tel document. Section 3.

Toute donation entrevifs en vigueur lors de la passation de l'ordonnance 4 Vic. chap. 30, et enrégistrée au désir de cette ordonnance, vaut à toutes fins que de droit lors même qu'elle n'aurait pas été enré-

gistrée en la manière prescrite par les lois en force dans le Bas-Canada avant la passation de la dite ordonnance.

Cette disposition ne peut préjudicier en rien aux droits acquis par des tiers avant l'époque ou la dite ordonnance a pris force de loi. Section 28.

CHAPITRE III.

SOMMAIRE :—*Créanciers privilégiés.—Délais accordés pour l'enrégistrement des créances privilégiées.—Effet de l'enrégistrement fait dans les délais accordés par la loi.—Titres et créances exemptés de l'enrégistrement.*

ARTICLE 1.

Créanciers privilégiés.

Les créanciers auxquels la loi accorde certains privilèges sont :

1o. Le vendeur, sur l'immeuble par lui vendu, pour sureté du prix de vente. Section 26. *Voyez appendice No. 3.*

2o. Celui qui prête à l'acquéreur tout ou partie du prix d'acquisition, pourvu qu'il soit fait mention du prêt dans l'acte de vente et que le paiement soit prouvé. Section 26.

3o. Les co-héritiers et co-partageants à l'égard des immeubles par eux possédés en

commun et pour sureté de la garantie du partage et des soultes données et reçues par les co-partageants. Section 26.

4o. Les architectes, entrepreneurs et ouvriers sur les bâtisses et travaux par eux faits et pour sureté du prix de leur ouvrage, pourvu qu'ils se conforment aux formalités suivantes, savoir :

Qu'il soit fait par un expert nommé par un juge de la cour supérieure du district dans lequel les travaux sont situés, un procès verbal constatant l'état des lieux à l'égard des travaux qui doivent être faits ;

Que les dits ouvrages soient acceptés et reçus par un expert, nommé par le juge, dans les six mois qui suivent leur achèvement et qu'il en soit dressé procès verbal ;

Et que le privilège n'excède pas la valeur des travaux, telle que constatée par le dernier procès-verbal. Section 26.

5o. Les prêteurs des deniers employés au paiement des ouvriers, les formalités ci-dessus étant observées et la preuve du paiement étant faite par quittances à cet effet. Section 26.

Et 6o. Les créanciers ou légataires d'un défunt pour sureté de leurs créances ou legs sur les immeubles du défunt et à l'encontre de l'héritier ou représentant légal de ce défunt. Section 27. *Voyez app. No. 5, quant au mode d'enrégistrement.*

Article 2.

Délais accordés pour l'enrégistrement des créances privilégiées.

Les hypothèques privilégiées mentionnées en premier, second et troisième lieu à l'article précédent doivent être enrégistrées dans les trente jours qui suivent leur passation. Sections 9 et 27.

L'hypothèque des architectes, entrepreneurs et ouvriers telle que constatée par le second procès-verbal, doit être inscrite dans les trente jours de la date de ce procés-verbal au moyen de son enrégistrement. Section 27.

Le titre du créancier ou du légataire d'un défunt doit être enrégistré dans les six mois du décès du débiteur ou testateur. Section 27.

Article 3.

Effet de l'enrégistrement des créances privilégiées fait dans les délais prescrits par la loi.

L'enrégistrement des créances privilégiées mentionnées en premier, second et troisième lieu à l'article premier de ce chapitre, a un effet rétroactif au jour de la création de ces créances, et prime toutes autres hypothèques qui auraient pu être enrégistrées entre ces deux dates.

Le privilège acquis aux architectes, en-

trepreneurs et ouvriers, ou à celui qui a prêté l'argent qui a servi à les payer, assuré par l'enrégistrement du second procès-verbal, a aussi un effet rétroactif et date de l'enrégistrement du premier procès-verbal. Section 27.

Le créancier d'un défunt qui fait enrégistrer sa créance dans les six mois qui suivent la mort de son débiteur, acquiert un privilège qui prime toutes hypothèques qu'auraient pu consentir les héritiers ou réprésentants légaux de son débiteur. Section 27.

Le légataire d'un défunt qui fait enrégistrer son legs dans le même délai acquiert le même privilège. Section 27. *Voyez app. No. 5.*

Les différents privilèges sus énumérés s'éteignent s'ils ne sont pas enrégistrés dans les délais fixés par la loi, et alors l'hypothèque ne date que du jour de l'enrégistrement. Section 27.

Article 4.

Titres et créances exemptés de l'enrégistrement.

Les titres suivants sont exemptés de la formalité de l'enrégistrement, savoir :

1o. Tous octrois originaires de biens-fonds : lettres patentes, *transports* ou titres " en vertu desquels des immeubles étaient possédés en fief à titre de cens, en franc-

aleu ou en franc et commun soccage. Section 3.

Et 2o. Les baux faits pour une période de moins de neuf années. Section 10.

Les créances suivantes sont aussi exemptées de la formalité de l'enrégistrement, savoir :

1o Toute redevance, droit ou servitude stipulés ou réservés dans tout octroi originaire de biensfonds, par le seigneur possesseur originaire ou seigneur du fief faisant tel octroi. Section 3.

2o Tous arrérages de droits seigneuriaux légaux ou conventionnels ou la rente constituée les représentant. Section 8.

3o Les arrérages de sept années de rentes foncières. Section 8.

4o Les frais de poursuites encourus pour l'avantage commun des créanciers, les frais d'apposition des scellés, d'un inventaire prescrit par la loi et les frais funéraires et de dernière maladie. Section 8.

Et 5o Les gages des serviteurs pour une période n'excédant pas deux années. Section 8.

CHAPITRE IV.

SOMMAIRE :—*Enrégistrement des testaments.—Enrégistrement des donations entrevifs.—Enrégistrement des titres et actes portant création de substitution.*

ARTICLE 1.

Enrégistrement des testaments.

Tout testament ou codicile doit être enrégistré dans les six mois de la mort du testateur, s'il décède en cette Province.

Si le testateur décède à l'étranger, le délai est de trois ans. Section 25.

Si dans l'un ou l'autre cas, la partie intéressée est, à raison du recel, de la suppression ou de la contestation du testament, ou à raison d'aucune autre difficulté ne provenant pas de sa négligence et à la quelle il n'a pas participé, incapable de le faire enrégistrer, elle doit faire enrégistrer dans les six mois ou les trois ans, suivant le cas, un sommaire exposant les raisons qui rendent l'enrégistrement du testament momentanément impossible ; et, cette formalité observée, elle conserve tous ses droits en fesant enrégistrer le testament dans les six mois ou les trois ans, suivant le cas, après que l'obstacle a cessé. Section 25.

Mais si l'empêchement provient du recel ou de la suppression du testament, au-

cun intéressé, propriétaire inscrit ou porteur de créance inscrite, ne peut être troublé ou souffrir aucun dommage à raison du titre provenant de tel testament, à moins qu'il ne soit retrouvé et enrégistré dans les cinq années qui suivent le décès du testateur. Section 25.

Tout testament enrégistré dans les délais légaux est aussi valide et efficace à l'égard de tout subséquent acquéreur ou donataire ou à l'égard de tous jugements, actes, procédures judiciaires, reconnaissances, droits ou reclamations priviligiées et hypothécaires, que s'il eût été enrégistré immédiatement après le décès du testateur. Section 25.

Article 2.

Enrégistrement des donations entrevifs.

Toute donation entrevifs d'immeubles ou de meubles et effets sujette à insinuation doit être considérée comme dûment insinuée si elle est enrégistrée dans le bureau d'enrégistrement du comté dans lequel est situé l'immeuble donné, ou, si c'est une donation de meubles, dans le bureau du comté désigné dans l'acte de donation comme étant celui où réside le donateur.

Si les immeubles donnés sont situés dans deux comtés différents ou plus, il

faut que la donation soit enrégistrée dans chacun de ces comtés.

Lorsque dans ce dernier cas, la donation n'est pas enrégistrée dans tous les comtés où elle doit l'être, les enrégistrements qui en sont faits sont valides et elle est nulle et de nul effet quant aux immeubles situés dans les comtés où elle n'a pas été enrégistrée. Section 28.

Article 3.

Enrégistrement des titres et actes portant création de substitution.

L'enrégistrement de tout acte, donation ou testament portant création de substitution fait dans les bureaux d'enrégistrement des comtés où sont situés les immeubles donnés ou légués, équivaut et est subtitué à toutes fins de droit à l'insinuation. Section 29.

Dans le cas d'une substitution créée par acte de donation à cause de mort, si le domicile de l'auteur de la substitution est situé dans les limites d'un comté différent de celui où sont situés les biens substitués, le document créant la substitution doit être enrégistré de nouveau dans le comté du dit domicile. Section 29.

L'insinuation et la lecture et publication en cour des titres et actes portant création de substitutions sont abolies. Section 29.

Les délais fixés pour l'enrégistrement des titres et actes portant création de substitution sont les mêmes que ceux qui étaient établis pour la publication en cour et l'insinuation de ces documents avant la passation de l'acte 18 Vic. chap. 101. Section 29. *Voyez app. No. 3.*

Ces délais sont les suivants :

Pour les substitutions créées par testaments, six mois à compter de la mort du testateur.

Pour les substitutions créées par donations entre-vifs, six mois à compter de la date de l'acte.

L'enrégistrement de l'acte d'emploi des effets mobiliers compris dans une substitution doit être fait dans les six mois de la date de l'acte d'emploi.

CHAPITRE V.

SOMMAIRE. *Biens des femmes mariées et douaires.—Enrégistrement des hypothèques des femmes sous puissance de mari, des mineurs et des interdits.*

ARTICLE I.

Biens des femmes mariées et douaire.

Toute femme mariée et majeure peut, conjointement avec son mari et autorisée par lui, vendre, aliéner, grever ou hypothe-

quer ses immeubles sous une tenure quelconque, sujets à son douaire, et par le même titre, renoncer à son douaire sur la propriété vendue, aliénée, grevée ou hypothequée. Section 52.

Cette renonciation peut aussi se faire valablement par un acte séparé de l'acte de vente d'aliénation ou de constitution d'hypothèque. Section 52.

Cette renonciation éteint le douaire ou droit au douaire de la femme, et ses enfants, héritiers ou représentants sur la propriété à l'égard de la quelle elle a été faite, et ils ne peuvent exercer aucun recours contre le mari et n'acquièrent aucune hypothèque sur ses autres immeubles par le fait de cette renonciation. Section 52.

Le douaire ou droit au douaire des enfants ne peut s'exercer que sur les immeubles affectés au douaire de leur mère, en la possession de leur père lors de son décès, qui ne sont pas déchargés de tels douaire ou droit de douaire par la renonciation de la mère. Section 53 et statut 25 Vic. chap. 11. Section 8.

Le mot douaire partout où il est employé dans le chapitre trente sept des Statuts refondus pour le Bas-Canada et dans l'acte 25 Vic: chap: 11, qui en fait partie, signifie toute espèce de douaire légal ou coutumier, préfix ou conventionnel. Section 54.

La femme mariée ne peut en aucune

manière se porter caution pour les dettes ou obligations de son mari contractées avant ou pendant le mariage autrement que comme commune en biens avec lui. Section 55.

Les ventes ou transports faits, avant ou après la mise en force de l'ordonnance 4 V. c. 30, par une femme mariée, des immeubles lui appartenant en qualité de propres, sont valides et ont leur plein effet de la même manière que si la trente quatrième section de la dite ordonnance n'eût jamais existé. Section 51.

Article 2.

Enrégistrement des hypothèques des femmes sous puissance de mari, des mineurs et des interdits.

Les maris, tuteurs et curateurs aux interdits, doivent faire enrégistrer sans délai les hypothèques dont sont grevés leurs immeubles en faveur de leurs femmes ou des mineurs ou interdits respectivement. Section 30.

Si, par la négligence du mari, du tuteur ou du curateur de faire enrégistrer la dite hypothèque, elle devient postérieure à une hypothèque subséquente enrégistrée, ou si le mari, le tuteur ou le curateur consent ou permet qu'un privilège ou une hypothèque postérieurs soient acquis sur ses immeubles, sans stipuler dans l'acte constitu-

tif de ce privilége ou de cette hypothèque la priorité de l'hypothèque de la femme mariée, du mineur ou de l'interdit, il est coupable d'un délit (*misdemeanor*), passible de tous dépens et dommages découlant de ce délit et sujet à emprisonnement jusqu'à leur paiement et liquidation. Section 30.

Le subrogé-tuteur d'un mineur est tenu de constater si l'acte de tutelle du mineur a été enrégistré et de le faire enrégistrer lui-même, sous peine de tous les dommages qui pourraient en résulter, si le tuteur ne l'a pas fait. Section 31.

Tout parent ou ami d'une femme mariée, d'un mineur ou d'un interdit, au défaut du mari, tuteur et curateur, peut faire faire les enrégistrements nécessaires pour la conservation des hypothèques de la dite femme mariée, ou du dit mineur ou interdit. Section 32.

Le mari pour aucune cause dérivant de son contrat de mariage, le tuteur d'un mineur et le curateur d'un interdit, ne peuvent intenter ou maintenir aucune action en justice, avant l'enrégistrement du contrat de mariage, de l'acte de tutelle ou de curatelle. Section 33.

Lorsqu'un mineur contracte mariage, les père, mère, tuteur ou gardien de ce mineur, du consentement desquels le mariage a lieu, sont tenus de faire enrégistrer le contrat de mariage ; et, s'ils ne le

font pas, ils sont tous conjointement et solidairement responsables des dommages en résultant au mineur. Section 34.

L'hypothèque créée par la nomination d'un tuteur ou d'un curateur peut être, par le juge qui homologue l'avis de parents et amis et du consentement de ces derniers, limitée à une seule propriété désignée du tuteur ou du curateur. Section 35.

Si cette limitation n'a pas été faite lors de la nomination du tuteur ou du curateur, et si les immeubles affectés par ces nominations excédent en valeur une garantie suffisante, le juge, de l'avis et consentement du subrogé-tuteur, et des amis et parents du mineur ou de l'interdit, assemblés à cette fin, peut restreindre et limiter l'hypothèque à une seule ou plusieurs propriétés désignées, et l'enrégistrement de cette hypothèque, ainsi limitée, libère tous les autres immeubles du tuteur ou du curateur. Section 36.

CHAPITRE VI.

SOMMAIRE :—*Limitation des hypothèques légales ou tacites. — Obligation de faire enrégistrer un avis désignant les propriétés affectées par une hypothèque légale ou tacite.—Date de l'hypothèque.—Définition de l'hypothèque conventionnelle.*

ARTICLE 1.

Limitation des hypothèques légales ou tacites.

Nulle hypothèque légale ou tacite ne peut être constituée ni subsister sur un immeuble pour aucune cause quelconque, à l'exception des suivantes, savoir :

1o. L'hypothèque de la femme mariée sur les immeubles de son mari, pour assurer le paiement et la restitution de sa dot et de toute succession ou héritage à elle échue ou donation à elle faite pendant le mariage. Section 46. *Voyez app. No* 8.

2o. L'hypothèque des mineurs ou interdits, sur les immeubles de leurs tuteurs gardiens ou curateurs, pour sureté de la bonne administration des biens et affaires des dits mineurs et interdits, et du paiement de toutes sommes de deniers à eux dues par les dits tuteurs, gardiens et curateurs à la fin de leur administration. Section 46.

Et 3o. Si l'hypothèque de la couronne sur les immeubles de ceux qui contractent des obligations envers elle et à l'égard desquelles il est accordé une hypothèque par les lois du Bas-Canada. Section 46.

Nulle hypothèque n'est créée et n'existe en vertu d'aucun jugement, acte ou procédure judiciaire, sur les immeubles du défendeur ou du débiteur, excepté sur ceux dont tel défendeur ou débiteur est en possession lors du prononcé du jugement ou de l'accomplissement de l'acte ou procédure judiciaire et à moins que tel jugement, acte ou procédure judiciaire n'accorde une somme d'argent fixe et déterminée. Section 47.

Toutefois il y a hypothéque pour les frais et intérêts adjugés lors même que leur montant n'est pas déterminé par le jugement. Section 47. *Voyez app. No. 8.*

ARTICLE 2.

Obligation de faire enrégistrer un avis désignant les propriétés affectées par une hypothèque légale ou tacite.—Date de l'hypothèque.

Depuis le 1er Septembre 1860, il faut, pour la validité des hypothèques générales, légales ou tacites, résultant des contrats de mariage, jugements, actes ou procédures judiciaires, nominations de tuteurs ou curateurs, qu'un avis contenant

la désignation des propriétés à être hypothéquées par l'enrégistrement de toute telle hypothèque, soit *déposé* dans le bureau d'enrégistrement. Section 48. *Voyez app. No.* 4.

Cet avis peut être donné par le créancier de l'hypothèque, son procureur ou représentant légal, par le mari pour les hypothèques de la femme, par le tuteur ou subrogé-tuteur pour celles du mineur, par le curateur pour celles de l'interdit, ou, à leur défaut, par tout parent ou ami de chacun de ces créanciers. Lorsque l'hypothèque est en faveur de la couronne, l'avis peut être donné par "aucune personne "remplissant une charge sous la couron-"ne." Section 48.

L'avis peut être déposé lors de l'enrégistrement de l'hypothèque ou en aucun temps après ; mais l'hypothèque ne date que du moment de l'enrégistrement de l'avis. Section 48.

L'hypothèque de la femme sur les immeubles de son mari pour sureté de la restitution de toute succession ou héritage qui peut lui échoir et toute donation qui peut lui être faite pendant la durée du mariage, ne date que des époques respectives des échéances de telle succession ou héritage ou de la mise a éxécution de telle donation, lors même que le contrat de mariage et l'avis seraient enrégistrés d'avance. Sections 46 et 48.

Il faut déclarer dans l'avis que l'immeuble désigné est en la possession comme à lui appartenant de celui contre lequel l'hypothèque est enrégistrée. Section 48.

L'avis doit contenir une mention du document par lequel l'hypothèque à laquelle il se rapporte est créée, suffisante pour identifier clairement ce document. Section 48.

Dans le cas d'une hypothèque créée par l'enrégistrement d'un jugement ou d'un acte ou procédure judiciaire, l'enrégistrement de l'avis n'a pas l'effet d'affecter les immeubles qui y sont désignés, si ces immeubles ne peuvent pas être hypothéqués par l'enrégistrement d'une telle hypothèque. Section 48.

L'avis doit être fait suivant la formule O du chap. 37 S. R. B. C., et doit être enrégistré au long dans un livre tenu à cet effet par le régistrateur. Section 48.

Une entrée doit être faite à la marge de l'enrégistrement originaire de l'hypothèque indiquant le volume dans lequel et la page sur laquelle l'avis a été enrégistré. Section 48. *Voyez app. N* 4.

Article 3.

Limitation de l'hypothèque conventionnelle.

Nulle hypothèque, charge ou servitude conventionnelle ne peut être valablement créée, à moins que l'immeuble à être hy-

pothéqué ne soit spécialement désigné dans l'acte constitutif de telle hypothèque, et que la somme pour sureté de laquelle l'hypothèque est donnée ne soit spécifiée et entrée au dit acte. Section 45.

Nulle hypothèque ne peut être créée ou établie pour aucune autre fin que celle d'assurer le paiement d'une somme d'argent spécialement désignée. Section 45.

L'hypothèque pour sureté de rentes viagères payables en nature, ou de toutes espèces de charges et obligations appréciables en argent, créées par donation entre-vifs, vaut néanmoins jusqu'à concurrence d'une somme équivalant à leur valeur en argent, sans qu'il soit nécessaire de faire l'estimé des dites rentes, charges ou obligations dans l'acte constitutif de telle hypothèque. Section 45.

CHAPITRE VII.

SOMMAIRE : — *Transport des terres tenues en franc et commun soccage.—Signification des mots* cède, transporte et vend— *Hypothèques sur les terres tenues en franc et commun soccage.*

ARTICLE 1.

Transport des terres tenues en franc et commun soccage.

Tout propriétaire de biens immeubles tenus en franc et commun soccage, peut valablement vendre ces immeubles par acte

authentique ou par acte de vente passé devant deux témoins, fait, scellé et délivré en leur présence, lequel acte peut contenir toutes les clauses qui peuvent être légalement insérées dans tout transport par voie d'inféodation (*lease and release*). Section 56.

Il faut, pour la validité de cet acte, que l'intention du cédant de vendre et celle de l'acquéreur d'acheter, y soient clairement et manifestement déclarées. Section 56.

Cette vente a l'effet de faire passer tous les droits de propriété et la possession du vendeur en la personne de l'acquéreur, et ce dernier se trouve saisi de l'immeuble vendu sans autre formalité quelconque. Section 56.

On peut, pour la confection de cet acte de vente, se servir de la formule D du chap. 37 S. R. B. C., ou de toute autre formule au même effet. Section 56.

Article 2.

Signification des mots cède, transporte et vend.

Dans tout acte de marché et vente dans lequel un héritage en fief (*Fee simple*) est limité à l'acquéreur et à ses héritiers, il suffit d'employer les mots « cède, transporte et vend » pour exprimer les conventions et déclarations suivantes, savoir :

Que le cédant était, lors de la vente, en bonne possession et saisine de l'immeu-

ble vendu, comme propriétaire irrévocable et absolu ;

Que cet immeuble était, lors de la vente, libre de toutes charges et hypothèques à l'exception des rentes et servitudes dues au seigneur du fief (fee) ;

Que l'acquéreur ne sera jamais troublé par le vendeur, ses hoirs et ayant cause et tous autres étant à ses droits, dans la jouissance de l'immeuble vendu ;

Et que le vendeur, ses hoirs et ayant cause et tous ceux qui sont à ses droits, sont prêts à en donner une plus forte garantie. Section 57.

L'acquéreur, ses hoirs et ayant cause ou administrateurs, peuvent, dans toute action, se plaindre de l'inexécution d'aucune des conventions renfermées dans l'emploi des mots " Vend, cède et transporte," de la même manière que si ces conventions étaient expressément formulées dans l'acte de vente. Section 57.

La signification des mots "cède, transporte et vend" peut être modifiée ou changée par la convention des parties, à cet effet, exprimée dans l'acte de vente. Section 57.

Article 3.

Hypothèques sur les terres tenues en franc et commun soccage.

La reconnaissance d'une dette, par écrit passé devant témoins, indiquant clai-

rement l'intention du débiteur d'hypothéquer l'immeuble y désigné, constitue une véritable hypothèque sur tout immeuble tenu en franc et commun soccage dans toute l'étendue du Bas-Canada, et sur tout immeuble sous une tenure quelconque, situé dans les comtés de Missisquoi, Sheff-ord, Stanstead, Sherbrooke et Drummond, tels que bornés avant la passation de l'acte 7 Vic. chap. 22.—Section 58.

Cette hypothèque a le même effet et donne au créancier les mêmes droits et privi-léges qu'une hypothèque passée devant Notaires. Section 58.

Une formule de cette hypothèque se trouve à la 58e Section.

CHAPITRE VIII.

Sommaire : — *Hypothèque pour sureté des intérêts accumulés.—Hypothèque pour sureté des arrérages de rentes viagères, rentes de baux, etc.*

Article 1.

Hypothèque pour sureté des intérêts accumulés.

Le propriétaire d'une hypothèque pour la sureté d'une créance portant intérêt, ne peut réclamer hypothécairement que deux années d'arrérages de ces intérêts et ce qui se trouve écoulé de l'année courante, en prenant pour commencement de

l'année la date du titre créant l'hypothèque. Section 37.

Le créancier peut obtenir une hypothèque pour les arrérages d'intérêts de telle créance, accumulés en sus de deux années et de l'année courante, en fesant enrégistrer un sommaire par leqnel il appert que le montant d'intérêts y spécifié est dû en vertu de son titre. Section 37.

En présentant ce sommaire pour enrégistrement, le créancier doit affirmer sous serment devant le régistrateur ou son député, que le montant d'intérêts entié au sommaire lui est encore dû. Section 37.

Ce serment peut être remplacé par un affidavit au même effet, donné devant un juge de la cour du banc de la reine ou de la cour supérieure, et présenté au régistrateur avec le sommaire. Section 37.

L'attestation sous serment n'est pas nécessaire si la créance est fondée sur un acte authentique. Section 38.

L'hypothèque des deux années d'intérêt et de l'année courante date de l'enrégistrement originaire de la créance ; celle du surplus des arrérages d'intérêt date de l'enrégistrement du sommaire de ces intérêts. Section 38.

Article 2.

Hypothèque pour sureté des arrérages de rentes viagères, rentes de baux, etc.

Les propriétaires d'hypothèques pour su-

reté de pensions alimentaires, rentes viagères, rentes de baux de propriété, prix de vente payable à échéances fixes, rentes foncières non rachetables et rentes constituées, ont hypothèque pour cinq années d'arrérages ou d'intérêts et pour ce qui est écoulé de l'année, courante en prenant pour commencement de l'année la date du titre créant l'hypothèque. Section 37.

L'hypothèque accordée pour la sureté de ces intérêts et arrérages date de l'enrégistrement primitif.

Le surplus n'est dû hypothécairement qu'en observant les formalités détaillées en l'article précédent. Section 38.

CHAPITRE IX.

SOMMAIRE :—*Radiation des hypothèques en vertu du chap. 37 S. R. B. C.—Radiation en vertu de l'acte 25 Vic., chap.* II.

ARTICLE 1.

Radiation des hypothèques en vertu du chap. 37 S. R. B. C.

Le chapitre trente-sept des Statuts Refondus du Bas-Canada, décrète que la radiation de tous privilèges ou hypothèques peut être faite au moyen de la production faite au régistrateur d'aucun des certificats de décharge ci-après énumérés, savoir :

1o. D'une copie d'un acte notarié ou d'une copie certifiée d'un jugement comportant l'acquittement total ou partiel de

l'hypothèque ou du privilége auquel il se rapporte. Section 39.

2o. D'un certificat signé par le créancier ou propriétaire du privilége ou de l'hypothèque, ou ses héritiers, administrateurs ou ayant cause, attesté par deux témoins et prouvant le paiement ou l'acquittement total ou partiel de tel privilége ou hypothèque.

Ces deux témoins doivent, par serment prêté devant le régistrateur ou son député, déclarer que le montant du privilége ou de l'hypothèque a été payé en tout ou en partie et qu'ils ont vu signer le certificat l'attestant. Section 39.

Ce serment peut être remplacé par un affidavit au même effet, donné devant un juge de la cour du banc de la reine ou de la cour supérieure, ou devant un commissaire autorisé à prendre les affidavits dans les deux parties du Canada, ou dans la Grande Bretagne ou en Irlande, destinés à être produits devant la cour supérieure, ou devant aucun juge d'aucune des cours supérieures de loi ou d'équité, ou devant aucun jugé d'une cour de comté, dans les limites de son comté, dans le Haut-Canada. Section 39.

3o. Quand un titre enrégistré sert de fondement à un créancier qui prétend avoir un droit, privilége ou hypothèque, si ce titre ne confère pas tels droits, privilége ou hypothèque, ou s'il est nul en loi,

ou éteint ou acquitté, ou si le privilége ou l'hypothèque conféré par ce titre a été détruit par voies légales,et si le créancier mis en demeure de le faire, refuse de consentir à la radiation de l'enrégistrement de ce titre, le débiteur peut le traduire en justice, et, sur preuve des allégués de sa déclaration, obtenir un jugement déclarant la dite hypothèque nulle, ou acquittée ou effacée par voies légales, suivant le cas, avec les dépens de l'action et ceux encourus pour obtenir la radiation, contre le défendeur. Section 42.

Une copie authentique du jugement ordonnant la radiation doit être signifiée au défendeur à domicile et en la manière ordinaire. Section 42.

Et le régistrateur auquel il est produit une copie certifiée du jugement et un certificat constatant que le délai pour interjeter appel est expiré, doit faire toutes les radiations ordonnées par ce jugement. Section 43.

Le débiteur qui s'est libéré en tout ou en partie d'une hypothèque enrégistrée, peut exiger du créancier une décharge suffisante pour opérer la radiation de ce qui est payé de la dite hypothèque. Section 41.

Si le créancier refuse de donner cette décharge, le débiteur peut le traduire en justice, et le faire condamner à tous dommages provenant de ce refus.

Le jugement qui intervient dans la

poursuite peut servir de certificat de décharge pour la radiation totale ou partielle de l'hypothèque. Section 41.

La radiation des hypothèques doit se faire en la manière suivante :

Le régistrateur entre à la marge du régistre, vis-à-vis de l'enrégistrement de l'hypothèque qu'il s'agit de radier, que telle hypothèque a été en tout ou en partie payée ou liquidée, ainsi qu'il appert par le certificat de décharge. Section 39.

Le certificat de décharge doit rester en dépot dans le bureau d'enrégistrement où la radiation est faite. Section 39.

ARTICLE 2.

Radiation des hypothèques en vertu de l'acte 25 Vic., chap. II.

L'acte 25 Vic., chap. II, décrète ce qui suit quant à la radiation des hypothèques, savoir :

Chaque fois qu'une hypothèque enrégistrée est éteinte soit par le paiement ou l'exinction de l'obligation pour sureté de laquelle elle a été créée, soit par confusion, renonciation, prescription ou remise, soit par le décès de la partie pour la vie de laquelle aucune rente ou charge a été créée, soit par jugement ou procédure ou par tous autres moyens quelconques, le débiteur ou le propriétaire de l'immeuble hypothéqué ou aucune personne ayant une hypothèque subséquente sur le dit

immeuble, a droit de demander et d'obtenir du créancier de l'hypothèque ainsi éteinte, ses hoirs ou ayant cause ou représentants légitimes, un certificat de décharge par acte notarié ou sous seing privé d'après la formule du chapitre 37 des Statuts Refondus du Bas-Canada.

Si ce certificat n'est pas exécuté et délivré à la partie qui y a droit, dans un délai raisonnable après la demande, cette partie peut intenter une action pour l'obtenir contre la partie qui a refusé de l'exécuter et de le délivrer.

Le jugement qui intervient doit, s'il y a lieu, déclarer l'hypothèque déchargée ou éteinte, et peut être enrégistré comme un certificat de décharge.

Si le défendeur est absent il peut être assigné comme un absent, en la manière prescrite par la loi.

Tout shérif est tenu de faire enrégistrer sans délai et avant d'en délivrer copie à aucune personne quelconque, une copie de l'acte de vente de toute propriété par lui vendue et adjugée sous exécution.

Tout protonotaire est pareillement tenu de faire enrégistrer sans délai et avant d'en délivrer aucune copie, tout jugement de ratification de titre et toute adjudication judiciaire de propriété par licitation forcée rendu et fait à l'endroit pour lequel il est protonotaire.

L'enrégistrement de ces documents doit

être fait dans le bureau d'enrégistrement du comté dans lequel se trouvent situés les immeubles vendus ou à l'égard desquels tel jugement de ratification de titre a été prononcé.

Si ces immeubles sont situés dans plusieurs comtés, alors ces enrégistrements doivent être faits dans chacun des comtés où ils sont situés.

L'enrégistrement de ces ventes par le shérif (décret), jugement de ratification de titre ou adjudication judiciaire par licitation forcée, équivaut à l'enrégistrement d'une décharge de toutes les hypothèques, y compris celle de tout douaire préfix, qui existent sur les immeubles vendus, licités, ou pour lesquels on a obtenu un jugement de ratification de titre.

Mais les charges ou droits hypothécaires réservés par ces ventes du shérif, ratifications de titres et adjudications par licitations forcées continuent d'exister jusqu'à leur dûe extinction.

Le shérif ou le protonotaire, suivant le cas, a le droit de réclamer les frais de ces enrégistrements de la partie en faveur de laquelle la vente de shérif, l'adjudication par licitation forcée ou jugement de ratification a été faite, et jusqu'à ce que ces frais soient payés, il n'est pas tenu de délivrer à cette partie la copie ou le double d'aucun de ces documents.

La copie ou le double de tout tel docu-

ment délivré au régistrateur doit rester en dépôt dans son bureau.

L'enrégistrement et le dépôt en la manière ci-dessus prescrite, d'une copie de tout contrat de vente par le shérif, ou contrat de vente faite par tout juge ou commissaire de banqueroute, jugement de ratification de titre ou adjudication judiciaire, sur licitation forcée, fait ou rendu avant la mise en force de l'acte 25 Vic. chap. 11, a le même effet a tous égards que l'enrégistrement des documents de même nature dont l'existence date de la mise en force du dit acte.

Le régistrateur doit procéder à la radiation de toutes hypothèques éteintes par l'enrégistrement des documents sus-énumérés, en la manière ordinaire.

Le régistrateur auquel il est demandé un certificat d'hypothèques en vertu des sections sept, huit et trente du chapitre trente-six des Statuts Refondus pour le Bas-Canada, ne doit inclure dans ce certificat aucune hypothèque entièrement radiée. Section 4.

Dans les recherches que fait le régistrateur pour faire un certificat d'hypothèques, il ne doit pas aller au delà de l'enrégistrement de tout contrat du shérif, vente en banqueroute, confirmation de titre ou adjudication judiciaire de l'immeuble pour lequel il doit délivrer ce certificat, excepté seulement pour les hypothè-

ques qui ne sont pas par ces enrégistrements purgées et déchargées. Section 4. *Voyez appendice No.* 6.

CHAPITRE X.

SOMMAIRE :—*Certificats d'hypothèques. Contestations et corrections des certificats. Les régistrateurs sont des officiers de cour quant aux certificats et aux honoraires.—Analyse des sections* 7 *et* 8 *du chapitre* 36 *des Statuts Refondus pour le Bas-Canada, touchant les certificats d'hypothèques.*

ARTICLE 1.

Certificats d'hypothèques.

Toute personne peut demander et obtenir de tout régistrateur un certificat à l'effet de celui mentionné dans les sections sept et huit du chapitre trente-six des Statuts Refondus pour le Bas-Canada. Section 44.

Le requérant doit fournir au régistrateur une désignation de l'immeuble à l'égard duquel il veut avoir un certificat, et cette désignation doit être donnée de telle manière qu'elle puisse suffire dans une annonce donnée par le shérif pour la vente de cet immeuble. Section 44.

Le requérant doit aussi payer, au préalable, au régistrateur, les honoraires auxquels il a droit. Section 44.

Article 2.

Contestations et corrections des certificats.

Nulle motion ou procédure pour faire corriger, par ordre de la cour, quelqu'erreur dans le certificat du régistrateur, donné dans un cas de vente de shérif, d'adjudication par licitation forcée, ou de jugement de ratification, ne doit être réputée une contestation de ce certificat susceptible de donner droit à aucune partie aux frais dans cette contestation, à moins que sur telle motion ou procédure, quelque personne, n'étant pas auparavant partie dans la cause, ne soit appelée par ordre de la cour, 25 Vic., chap. 11, Section 5.

Toute personne ayant une hypothèque ou ayant droit de décharger une hypothèque insérée dans un certificat, peut reconnaître et affirmer en cour ou devant un juge de la cour, la décharge ou l'extinction de cette hypothèque. Section 5.

Cette personne peut aussi être interrogée par la cour ou un juge, touchant cette hypothèque, ou sa décharge ou extinction. Section 5.

Toute partie dans la cause, ou toute personne comparaissant volontairement dans la cause, peut produire tout document constatant la décharge ou l'extinction d'aucune hypothèque mentionnée au certificat. Section 5.

Tout document tendant à prouver la décharge ou l'extinction d'aucune hypothèque entrée au certificat, peut être reçu par la cour "accompagné de telle preuve " qui serait suffisante pour autoriser le " régistrateur à l'enrégistrer comme éta- " blissant telle décharge ou extinction." Section 5.

La cour, ou le juge, sur preuve que l'hy. pothèque a été déchargée ou éteinte, peut corriger le certificat en conséquence ou le faire remettre au régistrateur pour qu'il le corrige. Section 5.

Le régistrateur peut transmettre à la cour un certificat supplémentaire corrigeant un certificat antérieur. Section 5.

Après la correction d'un certificat, la cour peut amender l'ordre de distribution des deniers, ou faire un nouvel ordre de distribution. Section 5.

Article 3.

Les régistrateurs sont des officiers de cour quant aux certificats et honoraires.

Tout régistrateur est et *a été* officier de la cour dans laquelle aucun certificat fourni par lui est produit ou *a été* produit, en ce qui concerne tous ses actes et devoirs relativement à ce certificat et à toutes les matières qui s'y rapportent, et la taxation de ses honoraires ou frais pour aucun certificat ou chose faite à l'égard de ce certi-

ficat, si ces honoraires ou frais sont contestés. 25 Vic. chap. 11, Section 6.

Le régistrateur, comme officier de la cour, doit obéir à toute règle ou ordre de la cour lui enjoignant de faire ou de ne pas faire aucun acte relatif à un certificat, et se soumettre à tous les pouvoirs dont la cour est revêtue à l'égard de ses officiers. Section 6.

Article 4.

Analyse des sections 7 *et* 8 *du chapitre* 36 *des Statuts Refondus pour le Bas-Canada, touchant les certificats d'hypothèques.*

La partie poursuivant sentence ou jugement de ratification, doit produire au greffe de la cour, lorsqu'elle fait sa requête pour tel jugement, un certificat du régistrateur du comté qu'il appartient indiquant les hypothèques qui ont été enrégistrées avant la première publication de l'avis de la requête, comme suit :

" Premièrement. Contre la propriété
" à laquelle le jugement doit s'appliquer,
" dès qu'il y aura quelqu'hypothèque d'en-
" régistrée contre telle propriété ; *ou*

" Deuxièmement. Contre toute partie
" qui, dans les dix années précédant im-
" médiatement la date du titre donnant
" lieu à la demande de ratification, a été
" le propriétaire de telle propriété ; *ou*

" Troisièmement. Contre l'auteur im-

" médiat de la partie qui possédait l'im-
" meuble au commencement des dix an-
" nées susdites ;

" Et qui, d'après les livres du régistra-
" teur, ne paraissent pas avoir été entiè-
" rement acquittées. Section 7.

Ce certificat doit contenir la date de l'acte enrégistré créant l'hypothèque, la date de son enrégistrement, le nom du notaire qui a passé cet acte, et, si cette hypothèque a été renouvelée, la date du nouvel enrégistrement. Section 7.

Toute radiation partielle d'une hypothèque doit être insésée au certificat. Section 7.

S'il n'y a aucune hypothèque d'enrégistrée contre l'immeuble ou si toutes les hypothèques enrégistrées sont radiées, le régistrateur doit certifier ce fait. Section 7.

Si le régistrateur ne peut pas constater par les livres du bureau quels sont ceux qui ont été propriétaires durant les dix années ou quel était l'auteur immédiat de celui qui possédait au commencement des dix années, il doit établir le fait par les affidavits des voisins et autres personnes connaissant bien l'immeuble et ceux qui l'ont possédé. Section 8.

Ces affidavits doivent être donnés devant le régistrateur ou devant un juge de paix, et doivent être annexés au certificat. Section 8.

Chaque fait sur lequel le régistrateur

base quelque allégation dans son certificat doit être attesté par au moins deux témoins. Section 8.

Le certificat peut être fait d'après la formule B, et les affidavits, d'après la formule G du chapitre 36 S. R. B. C.

Voyez app. No 5.

CHAPITRE XI.

SOMMAIRE :— *Livres, régistres et autres documents des bureaux d'enrégistrement.— Manière de procéder à l'enrégistrement des titres, etc., et de faire les entrées du journal et des index.—Quels livres servant à l'enrégistrement doivent être authentiqués.—Le gouvernement doit fournir le prémier assortiment de livres, et le gouverneur en conseil peut changer la forme de tous livres et régistres.—Le chapitre 37 S. R. B. C., n'affecte pas les enrégistrements faits en vertu de l'acte 8 Vic. chap. 27.—Copie textuelle de la 62e Section.*

ARTICLE 1.

Livres, régistres et autres documents des bureaux d'enrégistrement.

Les livres nécessaires pour l'enrégistrement des documents sont les suivants, savoir :

1o. Un régistre pour l'enrégistrement des documents authentiques ;

2o. Un régistre pour l'enrégistrement des documents passés devant témoins ;

3o. Un livre pour l'enrégistrement des déclarations de sociétés ;

4o. Un livre pour l'enrégistrement des avis ;

5o. Un livre pour l'enrégistrement des débentures ;

6o. Un journal ou mémoire ;

7o. Un index des enrégistrements faits dans les deux régistres ;

Et 8o. Un index de l'enrégistrement des avis.

Voyez appendice No. 12, pour les livres et régistres des bureaux de Québec et Montréal, et pour la Section 97.

Article 2.

Manière de procéder à l'enrégistrement des titres et de faire les entrées du journal et des index.

Les documents présentés pour enrégistrement doivent être enrégistrés en la manière suivante :

Le régistrateur doit entrer sur la marge, en regard du commencement de la copie du document, le numéro de l'enrégistrement, et immédiatement au dessous de ce numéro, l'heure, le jour, le mois et l'année où le document est enrégistré.

Le régistrateur doit copier ainsi tous documents qui doivent être enrégistrés dans le même volume par ordre numérique, à la suite les uns des autres sans laisser de blanc entre chaque document. Section 60. *Voyez appendice No. 7.*

Les entrées des documents doivent être faites dans le journal d'après l'ordre numérique dans lequel ils sont présentés pour être enrégistrés.

Ces entrées doivent comprendre :

1o. L'année, le jour, le mois et l'heure de la réception pour enrégistrement du document ;

2o. Le nom de celui qui présente le document pour enrégistrement ;

3o. Les noms des parties ;

4o. La nature du privilége résultant du document.

Et 5o. Une désignation générale des immeubles affectés par le document.

Le régistrateur est tenu de donner gratis à celui qui requiert l'enrégistrement d'un document un reçu indiquant sous quel numéro ce document est enrégistré. Section 63.

L'index des enrégistrements de documents doit être tenu par ordre alphabétique et doit contenir :

1o. Les noms des créanciers de l'hypothèque créée par le document et de ceux en faveur desquels l'immeuble désigné

dans le document a été aliéné, grevé ou hypothéqué.

Et 2o. Les noms des débiteurs de l'hypothèque créée par le document ou de ceux qui ont consenti l'aliénation de l'immeuble désigné dans le document.

En un mot les noms de toutes les parties contenus dans chaque document enrégistré doivent paraître dans l'index, à la lettre à laquelle ils répondent.

3o. L'indication du régistre, du volume et de la page du volume dans lequel le document a été enrégistré.

Et 4o. Le nom de " la paroisse, township, seigneurie, cité, ville, village ou pla-" ce extra-paroissiale où tel immeuble est situé. " Section 61.

L'index du livre des avis doit contenir :

1o. Le nom du créancier de l'hypothèque ;

2o. Le nom du débiteur ;

3o. Le nom du propriétaire, au temps de l'avis, de l'immeuble hypothéqué

Et 4o. Le numéro sous lequel l'avis est enrégistré, le volume dans lequel il est entré et la page sur laquelle il est écrit. Section 50.

Article 3.

Quels livres servant à l'enrégistrement doivent être authentiqués.

Tous les livres servant à l'enrégistre-

ment, y compris le journal, doivent être, avant que le régistrateur en fasse usage, authentiqués par le protonotaire du District dans lequel est situé le Comté, en la manière suivante :

Le protonotaire écrit et signe sur la première page un *memorandum* constatant l'usage auquel ce live est destiné, le nombre de feuillets qu'il contient et le jour, le mois et l'année que ce mémoire est fait.

Le protonotaire doit aussi numéroter en toutes lettres chaque feuillet du volume et le signer de ses initiales. Section 59.

Article 4.

Le gouvernement doit fournir le premier assortiment de livres et le gouverneur en conseil peut changer la forme de tous livres ou régistres.

Le secrétaire de la Province, sur l'ordre du gouverneur, doit fournir au régistrateur, lors de l'établissement d'un bureau d'enrégistrement, un essortiment uniforme de tous les livres nécessaires pour la mise en fonctionnement de la loi d'enrégistrement.

Le régistrateur est, par la suite, tenu de se procurer à ses frais les livres nécessaires pour la continuation de ceux fournis par le gouvernement. Section 67.

Le gouverneur peut, par ordre en

conseil, changer la forme de tout livre, index ou autre document officiel à l'usage des bureaux d'enrégistrement. Section 67.

Par nouvel ordre en conseil, le gouverneur peut amender ou abroger les ordres en conseil antérieurs ordonnant quelques changements dans les livres servant à l'enrégistrement.

Ces ordres en conseil peuvent être faits pour tous les comtés ou divisions d'enrégistrement, ou pour quelques-uns seulement, ou même pour un seul ;

Chaque ordre en conseil doit être publié dans la *Gazette du Canada*, et le jour fixé pour la mise en force de son contenu doit être éloigné d'au moins un mois du jour de sa publication. Section 106.

ARTICLE 5.

Le chapitre 37 *S. R. B. C., n'affecte pas les enrégistrements faits en vertu de l'acte* 8 *Vic., ch.* 27.

Rien de contenu au chapitre trente-sept des Statuts Refondus pour le Bas-Canada, n'affecte la validité de tout enrégistrement effectué et de tout certificat donné sous l'autorité des sections cinq et six de l'acte 8 Vic., chap. 27, pour faciliter l'enrégistrement des titres, actes et documents qui devaient être enrégistrés avant le 1er Novembre 1844. Section 66.

Article 6.

Copie textuelle de la 62e Section.

" Tout régistrateur tiendra aussi dans
" son bureau une liste alphabétique de
" toutes les pâroisses, townships, seigneu-
" ries, cités, villes, villages et places ex-
" tra-paroissiales de la division pour la-
" quelle il est nommé régistrateur, avec
" des renvois, sous les chefs de ces divi-
" sions locales respectives, à toutes les
" entrées des sommaires ou documents
" enrégistrés relativement aux immeubles
" compris dans les dites divisions respec-
" tivement ; et cette liste contiendra les
" numéros de ces entrées et la désigna-
" tion des noms, des parties et des im-
" meubles auxquels elles se rapportent,
" de manière à fournir, au moyen d'un
" index des immeubles, et autant qu'il
" sera praticable, un renvoi facile et
" prompt à chaque sommaire ou docu-
" ment. "

Voyez app. No. 9.

CHAPITRE XII.

Sommaire : — *Confection de plans et livres de renvois officiels pour l'usage des bureaux d'enrégistrement.—Mise en force de la 74e Section.—Devoirs des régistrateurs, notaires, shérifs protonotaires et*

autres personnes après la confection et le dépôt des plans et livres de renvois et la mise en vigueur de la 74e Section.—Devoirs des propriétaires de terrains divisés en lots de ville ou de village.—Pénalité.—Pouvoir du gouverneur en conseil d'ordonner qu'il soit fait, au besoin, des plans et des livres de renvois amendés.

ARTICLE 1.

Confection de plans et livres de renvois pour l'usage des bureaux d'enrégistrement.

La 68e section expose qu'il est nécessaire de prendre les moyens de créer un index des immeubles et, pour cette fin :

Le double du cadastre de chaque seigneurie qui, par la deuxième section de l'acte d'amendement seigneurial de 1859, devait rester entre les mains des commissaires jusqu'à ce qu'il en fût disposé autrement, et tous plans, cartes et autres documents du même genre préparés sous la direction des commissaires ou obtenus par eux, doivent être déposés dans le bureau du commissaire des terres de la couronne. Section 68.

Le commissaire des terres de la couronne, à l'aide de ces plans, cartes et documents, doit faire préparer, sous sa direction, un plan correct de chaque cité, ville, village incorporé, paroisse, township ou

partie d'iceux contenu dans chaque comté ou division d'enrégistrement dans le Bas-Canada. Section 69.

Le commissaire doit aussi faire préparér, sous sa direction, un livre de renvoi pour chaque comté, en rapport avec ces plans, contenant les indications suivantes, savoir :

1o. Une description générale de chaque lot de terre désigné dans le plan qui s'y rapporte.

2o. Le nom du propriétaire de chaque lot ou lopin de terre séparé, ou le nom du propriétaire de tout droit réel en tel lot, autant qu'il sera possible de s'en assurer.

3o. Toute chose propre à faire bien comprendre tel plan pour les fins de la loi.

4o. Et chaque lot ou lopin de terre séparé, désigné sur le plan, sera indiqué dans le dit livre par un numéro qui sera marqué sur le plan et inscrit sur le dit livre, et le commissaire pourra adopter tout moyen qu'il croira propre à en assurer l'exactitude. Section 69.

Chacun des plans et livres de renvois sera dressé jusqu'à une date précise à laquelle il sera corrigé aussi bien que possible, et cette date y sera marquée. Section 70.

Tous les dits plans et livres de renvois seront signés par le commissaire des terres de la couronne et doivent rester dans son bureau. Section 70.

Une copie certifiée par le commissaire des terres de la couronne de chaque plan et livre de renvoi doit être déposée dans le bureau d'enrégistrement qu'il appartient et laissée à l'inspection du public pendant les heures du bureau. Section 71.

Le régistrateur ne peut en aucune façon changer ou altérer en rien ces copies, mais s'il constate qu'il s'y trouve quelqu'erreur, il doit en faire rapport au commissaire des terres de la couronne. Section 71.

Si le commissaire est satisfait du rapport, il doit corriger en conséquence l'original et la copie et signer ces corrections de sa propre main. Section 71.—*Voyez app. No.* 10.

Aucune correction ne doit être faite de manière à changer le numéro sous lequel aucun lot de terre est entré sur le plan ou dans le livre de renvois. Section 71.

Si l'on constate l'omission au plan ou au livre de renvoi d'un lot de terre, ce lot doit être intercalé ou désigné par une lettre ou un signe quelconque ne dérangeant pas le numérotage primitif. Section 71.

Aucune correction ne doit être faite en conséquence du changement de propriétaire ou de la division d'un lot survenus depuis la date où le plan et le livre ont été dressés. Section 71.

Les cadastres faits par les commissai-

res seigneuriaux et les plans faits sous leur direction doivent servir de base pour la confection des plans et livres de renvois pour toutes les parties seigneuriales du Bas-Canada.

Pour les townships, le commissaire des terres de la couronne doit se servir pour la même fin de toutes cartes ou arpentages déjà faits et faire faire tous arpentages qu'il croira nécessaires pour assurer l'exactitude des plans et livres de renvois, mais il ne pourra pas changer le numérotage primitif des lots et concessions.

Dans les parties rurales, toutes subdivisions de lots seront distinguées par un signe ou une lettre quelconque comme faisant partie de tels lots primitifs.

Et dans les villes et villages, les subdivisions seront désignées par " des numé- " ros subordonnés ou autres signes, mais " toujours comme partie des lots primitifs, " desquels il sera aussi fait mention." Section 72.

Le commissaire des terres de la couronne pourra accorder des copies certifiées de tout cadastre seigneurial, plan ou livre de renvoi ou des extraits d'iceux, et ces copies ou extraits certifiés feront la même foi que les originaux. Section 73.

Le numéro inséré au plan et au livre de renvoi, après leur dépôt dans le bureau du régistrateur, d'un lot de terre quelconque, sera sa vraie désignation.

L'énonciation qui sera faite du numéro d'un lot dans un acte ou document quelconque, sera considérée comme une désignation suffisante de ce lot. Section 74.

Tout lopin de terre formé de partie d'un lot numéroté, sera suffisamment désigné, si l'on déclare de quel lot numéroté il fait partie, et si l'on donne ses tenants et aboutissants. Section 74.

Lorsqu'un lot de terre sera composé de parties de plusieurs lots numérotés, il sera suffisamment désigné si l'on déclare quelle partie de chaque lot numéroté il contient. Section 74.

Article 2.

Mise en force de la 74e section.—Devoirs des régistrateurs, notaires, shérifs, protonotaires et autres personnes après cette mise en vigueur.

La 74e section deviendra en vigueur pour aucun comté ou division d'enrégistrement, aussitôt que le Gouverneur en conseil, par proclamation à cet effet, aura fait connaître que les plans et livres de renvois pour ce comté ont été déposés au bureau du régistrateur, et à partir du jour fixé par cette proclamation seulement. Section 75.

A partir de ce jour, le régistrateur fera et dressera régulièrement et jour par jour, l'index des immeubles, " ins-

" crivant sous chaque lot ou lopin de terre
" mentionné séparément sur aucun plan
" ou dans aucun livre de renvoi déposé
" dans son bureau, un renvoi à chaque
" entrée faite subséquemment dans ses au-
" tres livres affectant tel lot ou tel lopin de
" terre, de manière à le mettre en état ou
" toute autre personne de constater facile-
" ment toutes les entrées l'affectant faites
" subséquemment." Sections 75 et 76.

Le régistrateur qui refusera ou négligera de se conformer à ce qui lui est ordonné par la 76e section, sera passible d'une amende de cent piastres et de toute punition ou responsabilité à laquelle il pourra être soumis en conséquence. Section 76.

Il sera du devoir du régistrateur de constater, autant que possible, de quel lot de terre numéroté chaque lot de terre affecté par aucun acte ou instrument enrégistré dans son bureau, est composé, si la désignation faite dans l'acte ne comporte pas de numéro. Section 74. *Voyez app. No.* 11.

Il sera du devoir des notaires passant des actes concernant un immeuble d'insérer dans la désignation de cet immeuble le numéro sous lequel il est entré au plan et livre de renvoi, et, si l'immeuble est une partie seulement du lot numéroté, de déclarer quelle partie de ce lot il contient. Section 74.

Telle description d'un immeuble faite

dans tout avis de demande en ratification de titre, de vente par le shérif ou de licitation forcée ne sera réputée suffisante si elle n'est faite en la manière prescrite par la 74e section. Section 74.

Si un document présenté pour enrégistrement ne contient pas, dans la désignation de l'immeuble, le numéro sous lequel cet immeuble est entré au plan et livre de renvoi, la partie présentant ce document doit déposer au bureau du régistrateur un avis contenant la désignation de l'immeuble d'après la 74e section.

Dans ce cas l'hypothèque ne datera que du jour du dépôt ou enrégistrement de l'avis. Section 74.

Cet avis peut être fait d'après la formule Q du chapitre 37 S. R. B. C. Section 74.

Article 3.

Devoirs des propriétaires de terrains divisés en lots de ville ou de village.—Pénalité.

Quand le propriétaire d'un lot de terre entré et numéroté dans aucun plan et livre de renvoi, divisera ce lot en lots de ville ou de village, il devra déposer au Bureau du Commissaire des Terres de la Couronne, un plan et un livre de renvoi exact de tel lot, certifiés par lui. Section 80.

Ces plan et livre de renvoi devront contenir une référence aux plan et livre de renvoi officiels.

Tous les lots faits par cette division seront indiqués et désignés par numéros.

Il sera du devoir du Commissaire des Terres de la Couronne d'examiner ces plan et livre de renvoi, et, s'il les trouve corrects, de les certifier par sa signature et d'en envoyer une copie certifiée par lui au régistrateur du comté où sont situés ces lots. Section 80.

Ces plans et livres de renvois ainsi déposés auront le même effet et serviront aux mêmes fins que ceux originairement déposés. Section 80.

Tel propriétaire qui ne se conformera pas aux exigences de la section quatre-vingt sera passible d'une amende de cent piastres. Section 80.

Article 4.

Pouvoir du Gouverneur en Conseil d'ordonner qu'il soit fait, au besoin, des plans et livres de renvois amendés.

Le Gouverneur en Conseil pourra, chaque fois que la subdivision des lots dans une localité l'exigera, ordonner qu'il soit fait un plan et un livre de renvoi amendés pour cette localité et qu'une copie certifiée en soit déposée chez le régistrateur qu'il appartiendra. Section 79.

Par proclamation du gouverneur le jour auquel tels plan et livre de renvoi amendés seront mis en usage sera fixé. Section 79.

Ces plans et livres de renvois amendés seront basés sur ceux originairement déposés pour la même localité. Section 79.

Les nouvelles subdivisions seront distinguées par des lettres ou par d'autres signes, comme faisant partie des plans numérotés dans les livres de renvois originaires. Section 79.

CHAPITRE XIII.

SOMMAIRE :—*Renouvellement des hypothèques.*

L'enrégistrement de tout privilége ou hypothèque peut être renouvelé en aucun temps au moyen d'un avis. Section 49.

Cet avis doit contenir une désignation suffisante de l'immeuble hypothéqué et le nom de la personne en possession de cet immeuble à la date de l'avis. Section 49.

L'enrégistrement de l'avis doit être fait de la même manière et l'avis doit être fait par les mêmes parties et sujet aux mêmes conditions que pour la confection et l'enrégistrement d'un avis dans le cas d'une hypothèque générale, légale ou tacite. Section 49.

Cet avis peut être fait d'après la cédule

F du chap. 37, S. R. B. C., ou toute autre cédule au même effet. Section 49.

Ce renouvellement d'enrégistrement n'interrompt pas la prescription de l'hypothèque à laquelle il se rapporte ; et, s'il est erronément fait, il peut être radié de la même manière que l'enrégistrement originaire d'une hypothèque. Section 49.

Dans les dix-huit mois qui suivront le jour fixé dans toute proclamation pour la mise en opération de la 74e section dans aucun comté ou division d'enrégistrement, l'enrégistrement des hypothèques déjà enrégistrées dans ce comté ou cette division sera renouvelé en la manière prescrite par la 49e section. Section 77.

La description de l'immeuble sera faite dans l'avis de renouvellement en la manière prescrite par la 74e section. Section 77.

Et toute hypothèque enrégistrée lors de la mise en vigueur de la dite 74e section, dont l'enrégistrement ne sera pas renouvelé dans le délai de dix-huit mois, n'aura aucun effet contre tout acquéreur ou créancier hypothécaire subséquent pour valable considération, *soit avec ou sans avis*, dont la réclamation sera enrégistrée avant le renouvellement de telle hypothèque. Section 77.

Par la proclamation qui sera faite en vertu de la 74e section, toutes personnes ayant des hypothèques enrégistrées dans

le comté pour lequel cette proclamation sera émanée, seront notifiées de les renouveler et, à défaut par elles de le faire, elles perdront leur priorité. Section 77.

Le renouvellement d'une hypothèque devra être fait dans le comté dans lequel la propriété hypothéquée est située lors du renouvellement.

Si, par suite de la séparation des comtés pour les fins de l'enrégistrement, une hypothèque dont l'enrégistrement doit être renouvelé, se trouve avoir été enrégistrée dans un autre comté, et si le dernier bureau d'enrégistrement établi n'est pas pourvu des copies des enrégistrements qui le concernent faits dans l'autre bureau, l'endroit où la dite hypothèque a été enrégistrée et toutes autres particularités nécessaires seront mentionnés dans l'avis de renouvellement. Section 78.

Mais si le dernier comté d'enrégistrement établi s'est procuré de celui duquel il est détaché les copies des enrégistrements qui le concernent, ces copies seront considérées comme enrégistrements originaires. Section 78.

CHAPITRE XIV.

SOMMAIRE :—*Les bureaux d'enrégistrement établis lors de la mise en vigueur des Statuts Refondus pour le Bas-Canada, doi-*

vent continuer d'exister, et les Régistrateurs de ces bureaux doivent être maintenus dans leur charge.—Dispositions quant aux livres et documents des bureaux d'enrégistrement des anciens comtés de Drummond, Sherbrooke, Stanstead, etc. Les comtés d'enrégistrement nouvellement établis peuvent se procurer des copies des enrégistrements qui les concernent faits dans les comtés desquels ils sont détachés ; comment sont considérées ces copies, où doit se faire la radiation des hypothèques créées par ces enrégistrements.—Etablissement d'un bureau d'enrégistrement dans chaque comté électoral. Définition des mots " comté électoral ". Devoirs des conseils de comté relativement à l'établissement d'un bureau d'enrégistrement ; ce qui doit être fait pour les comtés dont le conseil ne s'est pas acquitté de ces devoirs.—Inspection des bâtisses, voûtes et coffres-forts des bureaux d'enrégistrement.—Pénalité.

ARTICLE 1.

Les bureaux d'enrégistrement établis lors de la mise en vigueur des Statuts Refondus pour le Bas-Canada doivent continuer d'exister, et les régistrateurs de ces bureaux doivent être maintenus dans leur charge.

Les bureaux d'enrégistrement établis lors de la mise en vigueur des Statuts

refondus pour le Bas-Canada, doivent continuer d'exister de la même manière jusqu'à ce qu'ils subissent les modifications voulues par les dits Statuts, et les régistrateurs de ces bureaux doivent être maintenus dans leur charge. Section 81.

ARTICLE 2.

Livres et documents des bureaux d'enrégistrement des anciens comtés de Drummond, Sherbrooke, Stanstead, etc. Les comtés d'enrégistrement nouvellement établis peuvent se procurer des copies des enrégistrements les concernant faits dans les comtés dont ils sont détachés ; comment sont considérées ces copies et où doit se faire la radiation des hypothèques créées par ces enrégistrements.

Tous les livres, archives, index, documents et papiers appartenant aux bureaux d'enrégistrement de comtés, établis en vertu des divers actes de la ci-devant province du Bas-Canada, dans les comtés d'alors de Drummond, Sherbrooke, Stanstead, Shefford, Missisquoi, Deux-Montagnes, Beauharnois, Ottawa, Mégantic et l'Acadie, qui devaient, d'après la 4e Vic., chap. 30, être transmis aux bureaux d'enrégistrement des districts municipaux ou d'enrégistrement, doivent être remis et déposés et doivent rester dans les bureaux d'enrégistrement des divers comtés où

sont situés les immeubles auxquels ils se rapportent et former partie des archives de ces bureaux. Section 84.

Les régistrateurs, ayant la garde de ces livres et documents, ont les mêmes pouvoirs et devoirs à leur égard que pour les autres livres de leur bureau. Section 84.

Tous les sommaires, livres, archives, index, documents et papiers faits sous l'autorité de l'ordonnance 4 Vic., chap. 30, doivent rester dans les bureaux d'enrégistrement dans lesquels ils se trouvent et en former partie. Section 85.

Lorsqu'un comté électoral est devenu comté d'enrégistrement, le conseil municipal de ce comté peut, en payant les frais nécessaires, exiger des régistrateurs des comtés dont il a été détaché, des copies ou extraits de tous les titres, actes et documents concernant le comté détaché, enrégistrés dans ces bureaux d'enrégistrement. Section 94.

Ces copies ou extraits doivent être écrits lisiblement dans des livres convenablement reliés fournis à cet effet par la municipalité et doivent être certifiés par le régistrateur. Section 94.

Ces copies ou extraits sont considérés comme fesant partie du bureau dans lequel ils sont déposés, et les copies, extraits, recherches et certificats d'iceux, faits par le régistrateur qui en a la garde, valent *primâ facie* et ont le même effet

que s'ils étaient faits sur les enrégistrements originaires. Sections 82 et 94.

Néanmoins, le régistrateur ayant la garde des livres originaux desquels ces copies ou extraits ont été transcrits, peut valablement continuer à faire des recherches et donner des copies, extraits et certificats de ces documents chaque fois qu'il en sera requis. Section 95.

Pour les copies à faire pour un autre comté, le régistrateur a droit à un honoraire de six centins ⅔ par cent mots. Section 94.

Lorsqu'un comté électoral devenu comté d'enrégistrement, s'est procuré des copies des enrégistrements qui le concernent des comtés dont il a été détaché, les radiations des hypothèques créées par ces documents doivent se faire dans le bureau de ce comté, mais, jusqu'à ce temps, elles doivent se faire sur les enrégistrements originaires. Section 95.

Article 3.

Etablissement d'un bureau d'enrégistrement dans chaque comté électoral.—Définition des mots " comté électoral."—Devoirs des conseils de comté relativement à l'établissement d'un bureau d'enrégistrement ; ce qui doit être fait pour les comtés dont le conseil ne s'est pas acquitté de ces devoirs.

Il est décrété, par les sections 83 et 86,

que dans tout comté électoral où il n'y a pas de bureau d'enrégistrement, il en sera établi un aussitôt que le conseil municipal de ce comté aura fixé le lieu où il doit tenir ses séances et y aura établi une place convenable, munie d'une voûte ou d'un coffre-fort de métal pour l'usage de ce bureau.

A l'exception de ce qui est pourvu par la 97e section, tout comté électoral tel que désigné dans le chapitre soixante-quinze des Statuts Refondus, qu'il soit uni ou non à un autre comté pour les fins de la représentation, est réputé comté électoral pour les fins d'enrégistrement. Section 96.

Lorsqu'un comté électoral s'est ainsi muni d'un local avec voûte et coffre-fort, le préfet de ce comté doit en informer le gouverneur, et ce dernier, sur le rapport du procureur-général ou du solliciteur-général constatant que les prescriptions de la loi ont été exécutées, doit établir, par proclamation, un bureau d'enrégistrement dans ce comté. Section 86.

Par la 87e section, il est décrété qu'au premier Janvier mil huit cent soixante-un, le conseil municipal de tout comté électoral n'ayant pas de bureau d'enrégistrement, doit se conformer à ce qui est prescrit par la 86e section.

Depuis cette date, pour tout comté électoral où il ne se trouve pas de bureau d'enrégistrement d'établi, le gouverneur

doit ordonner que la somme de trois cents louis accordée par l'acte de judicature pour construire une Cour de Justice dans ce comté, ou la partie de cette somme non encore dépensée, soit employée pour construiré une bâtisse avec voûte ou coffre-fort pour le bureau d'enrégistrement de ce comté. Section 87.

Le gouverneur peut encore, dans ce cas, par ordre en Conseil à cet effet, ordonner qu'une partie quelconque des honoraires du régistrateur qu'il peut établir dans ce but, soit versée dans les mains d'un officier public par lui désigné, pour construire ou acheter la bâtisse nécessaire au bureau d'enrégistrement, et lorsque ces deniers forment un fonds suffisant, en ordonner la construction ou l'achat. Section 87.

Si la bâtisse avec voûte ou coffre-fort a été fournie dans l'intervalle par le régistrateur, ces deniers lui sont remis.

Et si c'est la municipalité qui s'est procuré cette bâtisse, les deniers lui sont aussi remis, mais ils doivent être affectés à la construction d'une cour de justice pour le comté. Section 87.

Depuis le premier janvier mil huit cent soixante, le gouverneur peut, en tout temps, par proclamation à cet effet, établir un bureau d'enrégistrement dans tout comté électoral qui n'en est pas pourvu, et si l'endroit où doivent se tenir les séan-

ces du conseil municipal de ce comté n'est pas fixé, il peut le fixer dans la proclamation. Section 87.

Dans les comtés où le bureau d'enrégistrement se tient dans une autre localité que dans celle où se tiennent les séances du conseil municipal, il doit, depuis la date susdite, être transporté dans ce dernier endroit. Section 89.

Les endroits ou localités compris dans un comté d'enrégistrement au 30 mai 1855, mais dépendant depuis d'un autre comté électoral, doivent continuer à former partie du même comté d'enrégistrement jusqu'à ce qu'il soit établie un bureau d'enrégistrement dans le comté électoral dont ils font partie. Section 90.

Lorsque, par la formation des comtés électoraux, il s'est trouvé plus d'un bureau d'enrégistrement dans les limites d'un de ces comtés, celui de ces bureaux qui se trouve le plus près du lieu où le conseil municipal tient ses séances, devient le bureau d'enrégistrement de ce comté et doit être transporté au chef-lieu, s'il n'est pas déjà à cet endroit. Section 91.

L'autre bureau doit être transporté à l'endroit désigné par le gouverneur dans le comté électoral voisin qui contient la plus grande étendue de territoire du comté d'enrégistrement démembré, et se trouve le bureau d'enrégistrement de ce territoire jusqu'à ce que le comté électoral

dans lequel il est situé soit érigé en comté d'enrégistrement.

A cette époque, ce bureau devra être tenu au chef-lieu du comté. Section 91.

ARTICLE 4.

Inspection des bâtisses, voûtes et coffres forts des bureaux d'enrégistrement. Pénalité.

Le gouverneur peut, lorsque bon lui semble, nommer des personnes pour visiter les bureaux d'enrégistrement, voûtes et coffres-forts des comtés ou divisions d'enrégistrement qu'il désigne. Section 93.

Et lorsque, par le rapport de ces visiteurs, il est établi qu'un bureau d'enrégistrement n'est pas pourvu d'une voûte ou d'un coffre-fort ou que cette voûte ou ce coffre-fort n'est pas en bon état, la municipalité du comté est passible d'une amende de deux cents piastres envers la couronne et envers les intéressés, et de tous dommages par eux soufferts par suite de la négligence de la municipalité.

Le Gouverneur peut, dans ce cas, faire placer, construire ou réparer la voûte ou le coffre-fort du bureau visité, à même la caisse publique, et la municipalité est obligée de rembourser à la Couronne la somme ainsi dépensée. Section 93.

Lorsque le comté d'enrégistrement dont

le bureau est visité contient plusieurs municipalités de comté, l'amende et les frais peuvent être recouvrés de l'une d'elles indifféremment ou de celle dont la plus grande partie du territoire est située dans le comté d'enrégistrement, sauf son recours contre les autres municipalités. Section 93.

CHAPITRE XV.

Sommaire :—*Nomination des régistrateurs et députés-régistrateurs.— Serment d'office.—Cautionnement, enrégistrement et dépôt des cautionnements, durée des cautionnements.—Devoirs des Shérifs et Préfets de comté en certains cas.—Devoirs des régistrateurs, résidence des régistrateurs.—Pénalités.— Honoraires des régistrateurs.—Inspection des bureaux d'enrégistrement.*

Article 1.

Nomination des régistrateurs, etc.

La charge de régistrateur est accordée par commission du gouverneur, qui doit nommer à cette charge un homme qualifié chaque fois qu'il est établi un bureau d'enrégistrement ou que cette charge devient vacante dans un comté quelconque. Sections 89 et 92.

Celui qui est nommé à la charge de régistrateur doit, dans les vingt jours qui suivent la prestation de son serment d'office, nommer un député régistrateur, sous peine d'une amende de vingt piastres pour chaque jour de négligence. Section 98.

Il doit aussi remplacer ce député régistrateur dans les vingt jours qui suivent sa mort, sa résignation ou sa destitution. Section 99.

Celui qui est appelé à la charge de régistrateur doit, avant d'entrer en charge, prêter et souscrire devant un juge de la Cour du Banc de la Reine ou de la Cour Supérieure les serments d'allégeance et d'office requis par la loi. Section 102.

Ces serments doivent être écrits sur parchemin et déposés dans les archives du bureau du Greffier de la Paix du District où est situé le comté pour lequel il est nommé régistrateur. Section 102.

Le député régistrateur doit prêter les mêmes serments avant d'entrer en office, et ces serments doivent aussi être déposés au Greffe de la Paix. Section 102.

Celui qui est nommé à la charge de régistrateur doit, dans l'espace d'un mois après qu'il a reçu avis de sa nomination, s'il est dans la Province, de trois mois s'il est absent, ou d'un mois après son retour, s'il arrive avant trois mois, fournir à la Couronne un cautionnement en double donné par au moins deux et pas plus de

quatre personnes approuvées par le gouverneur, qui s'obligent conjointement et solidairement pour une somme pénale de quatre mille à seize mille piastres, suivant le comté ou la division d'enrégistrement pour lequel il est nommé régistrateur. Section 102.

Ce cautionnement doit être fait en double, écrit sur parchemin, donné devant un juge de la Cour du Banc de la Reine ou de la Cour Supérieure, et enrégistré dans le bureau du régistrateur de la Province.

L'un des doubles doit être déposé dans le bureau du ministre des finances, et l'autre dans les archives de la Cour du Banc de la Reine ou de la Cour Supérieure. Section 102.

Chacun de ces doubles est considéré comme un cautionnement à Sa Majesté et à tous intéressés pour l'accomplissement de la condition du cautionnement. Section 102.

Si, dans les trois années qui suivent la mort, la résignation ou la destitution d'un régistrateur, il n'appert pas que le régistrateur ou son député aient manqué à leur devoir par inconduite ou malversation, les cautions du régistrateur sont pleinement déchargées. Section 104.

Le Shérif du District ou, s'il n'y a pas de Shérif, le Préfet du comté où un régistrateur décède doit immédiatement donner avis de ce décès au Secrétaire Provincial,

et le régistrateur doit être remplacé dans le mois qui suit son décès. Section 101.

Lorsqu'un régistrateur décède, résigne ou est destitué, le député remplit les devoirs de régistrateur jusqu'à ce que son supérieur soit remplacé. Section 98.

Tout régistrateur ne peut résider à plus de cinq lieues de distance de son bureau. Section 103.

Article 2.

Honoraires des régistrateurs.

Les honoraires des régistrateurs sont fixés par la 105e, section du Statut telle qu'amendée par l'ordre en Conseil du 7 mars 1862.

Le gouverneur en Conseil peut, lorsque bon lui semble, faire des tarifs d'honoraires pour les services des régistrateurs, et le dernier tarif ainsi fait prend la place du précédent ou l'amende. Section 106.

L'ordre en Conseil doit être publié dans la " Gazette du Canada " et n'a d'effet qu'un mois après sa publication. Section 106.

Article 3.

Devoirs des régistrateurs. Pénalités.

Le régistrateur doit assister à son bureau ou y faire assister son député chaque jour de la semaine, excepté les dimanches

et jours de fêtes d'obligation, depuis neuf heures du matin jusqu'à trois heures de l'après-midi. Section 107.

Il est tenu, chaque fois qu'il en est requis, de faire des recherches des documents enrégistrés dans son bureau et de donner des certificats de ces recherches. Section 107.

Lorsqu'un régistrateur résigne ou est destitué, il doit remettre à son successeur, à la demande de ce dernier, tous les livres, documents et papiers de son bureau. Section 110.

Lors du décès d'un régistrateur, ses héritiers, exécuteurs ou représentants légaux sont dans la même obligation. Section 110.

Si, dans le premier cas, le régistrateur, ou dans le second cas, ses héritiers, exécuteurs ou représentants légaux, ne remplissent pas cette obligation, ils se rendent coupables d'un délit (misdemeanor), et sont en outre tenus à la réparation de tous dommages résultant du délai et aux frais. Section 110.

Un régistrateur qui, dans l'exécution des devoirs de sa charge, commet ou laisse commettre quelqu'acte frauduleux, doit perdre son emploi et est tenu de payer triples dommages et tous frais de poursuite à la partie lésée. Section 108.

Un régistrateur qui manque de se conformer aux prescriptions de la loi concer-

nant son devoir, est passible d'une amende n'excédant pas quarante piastres pour chaque contravention et des dommages de la partie lésée. Section 109.

Toute action pour amendes et dommages peut être intentée devant toute cour de record ayant juridiction en matières civiles, pour le montant de l'amende et des dommanges demandés. Sections 108 et 109.

CHAPITRE XVI.

SOMMAIRE : — *Inspection des bureaux d'enrégistrement. — Pénalités imposées pour certaines offenses.—Obligation de la Couronne de faire enrégistrer.—Enrégistrements déclarés valides.—Interprétation de certains mots contenus dans la loi d'enrégistrement.*

ARTICLE 1.

Inspection des bureaux d'enrégistrement.

Le gouverneur, chaque fois qu'il le juge nécessaire, peut, par mandat sous son seing et sceau, ordonner au Procureur-Général ou au Solliciteur-Général ou à tout officier en loi de la Couronne, ou à une personne compétente quelconque de faire la visite d'aucun des bureaux d'enrégistrement.

La personne ainsi nommée doit s'enquérir de l'état où se trouvent les bureaux qu'il est chargé de visiter et les régistres, livres, index, sommaires et documents de ces bureaux, et s'assurer si les dispositions de la loi sont exactement exécutées. Section 111.

Cette personne doit faire au gouverneur, par écrit, un rapport sur chaque bureau qu'il a visité, et ce rapport doit être mis devant les Chambres à la session alors la plus prochaine. Section 111.

Article 2.

Pénalités pour parjures, faux et autres offenses.

Lorsqu'une personne se parjure devant un régistrateur ou son députe, devant un juge, une cour ou une personne dûment autorisée à administrer le serment dans aucun des cas où il est requis par la loi d'enrégistrement, cette personne, sur conviction du fait, est réputée coupable de félonie et doit être condamnée aux travaux forcés, dans le pénitencier, pour au moins quatre ans et pas plus de dix ans. Section 112.

Lorsque quelqu'un, sachant qu'il existe une vente, donation, hypothèque, privilége ou charge quelconque, non enrégistré sur un immeuble, vend frauduleusement

tout ou partie de cet immeuble, il se rend coupable d'un délit (misdemearor.)

Ce délit est puni par un emprisonnement de pas plus d'un an et par une amende n'excédant pas deux mille piastres. Section 113.

Celui qui hypothèque ou prétend hypothéquer un immeuble auquel il n'a aucun titre légal, se rend coupable d'un délit (misdemeanor.)

Ce délit est puni, sur preuve du fait, par un emprisonnement d'au moins un an et une amende n'excédant pas cent piastres.

La preuve de la propriété de l'immeuble retombe sur le délinquant. Section 114.

Article 3.

Dispositions de la loi relativement à la Couronne.

La loi d'enrégistrement oblige la Couronne : un sommaire de tout acte a enrégistrer concernant la Couronne peut être fait et présenté par le Receveur-Général ou par tout employé de la Couronne dans la province ayant en sa garde le document à enrégistrer. Section 115.

Le sommaire de tout document à enrégistrer concernant la Couronne doit contenir les indications suivantes, savoir :

1o. Le nom, l'emploi et le domicile de

la personne qui requiert l'enrégistrement ;

2o. Les noms, qualités et domicile de la personne à l'encontre de laquelle le sommaire est enrégistré ;

3o. La date et la nature du document sur lequel le sommaire est fait ;

Et 4o. Le montant, s'il est constaté, de la dette, du droit, de la réclamation ou de l'engagement établi ou contracté par le document. Section 115.

Article 4.

Enrégistrements déclarés valides.

Les enrégistrements faits en vertu des actes du Bas-Canada 10 et 11 Guil. IV, C. 8 ;—1 Guil. IV, C. 3 ; et 4 Guil. IV, C. 5, sont valides et conservent leur effet.

Le certificat du régistrateur ayant la garde de ces enrégistrements et les copies qu'il peut donner de ces actes enrégistrés, forment une preuve suffisante de l'enrégistrement. Section 116.

Article 5.

Interprétation de certains mots contenus dans la loi d'enrégistrement.

La 117e et dernière section détermine le sens qui doit être donné aux mots suivants, lorsqu'ils se trouvent dans la loi d'enrégistrement, comme suit, savoir :

Les mots " immeubles," " propriétés,"

" biens-fonds " comprennent tous immeubles réels ou fictifs pouvant être hypothéqués. Le mot " hypothèque, dans le chap. 37, S. R. B. C., comprend les privilèges et toutes autres charges affectant les immeubles. Et l'expression " division d'enrégistrement " comprend tout comté ou division d'enrégistrement.

FIN DE L'ANALYSE.

APPENDICE

A l'analyse de la loi d'enregistrement

CONTENANT

CERTAINES OBSERVATIONS SUR LES DÉFAUTS ET LES LACUNES DE CETTE LOI.

No. 1.

Par la loi actuelle, on peut, au moyen de l'enrégistrement par sommaire ou par extrait d'acte notarié, faire enrégistrer une partie quelconque d'un document.

L'acquéreur d'un immeuble peut, par exemple, faire enrégistrer un sommaire ou un extrait de son acte d'acquisition ne contenant que la désignation de l'immeuble vendu.

Le donataire a la même faculté pour les immeubles à lui donnés.

Cette faculté laissée par la loi offre de grands dangers et est l'occasion de beaucoup de fraudes :

Il arrive très-souvent que l'acquéreur ou le donataire qni s'oblige de faire enrégistrer son titre d'acquisition pour assurer le privilége du bailleur de fonds, n'en fait enrégistrer qu'un sommaire ou un extrait

insuffisant pour atteindre ce but, et le bailleur de fonds, qui croit son privilége assuré, finit par le perdre et par perdre aussi bien souvent sa créance par défaut d'enrégistrement.

Il est vrai que le bailleur de fonds devrait veiller par lui-même à l'enrégistrement de son privilége ;

Mais il est aussi vrai, d'un autre côté, que parmi les cultivateurs, il ne se trouve presque personne qui soit en état de comprendre la différence qu'il y a entre un sommaire ou un extrait d'un document et le document lui-même.

Il serait donc nécessaire, je pense, d'amender la loi à l'effet d'obliger ceux qui font enrégistrer un sommaire ou un extrait d'un acte translatif de propriété, à inclure dans ce sommaire ou cet extrait le prix ou la considération de l'aliénation.

No. 2.

Les actes et documents dont l'enrégistrement est requis par la loi sont énumérés dans les sections 1, 25, 28 et 30.

On ne voit pas par ces sections qu'il soit pourvu à l'enrégistrement des transports de deniers dûs hypothécairement.

Il est pourtant nécessaire que ces actes soient enrégistrés pour sauvegarder les intérêts des cessionnaires et pour fermer la porte à la fraude.

Voici comment cette fraude se pratique :

Le vendeur ou le créancier hypothécaire transporte le prix de sa vente ou sa créance à un tiers ; ce dernier fait signifier son transport au détenteur de l'immeuble grevé ou hypothéqué ; ce détenteur vend la propriété à la charge d'en payer les hypothèques sans plus amples explications, et le nouvel acquéreur paie la somme transportée au cédant au lieu de la payer au cessionnaire.

Lorsque le cédant est solvable, on comprend que la fraude ne peut préjudicier qu'à lui seul, mais, lorsqu'il est insolvable, c'est le cessionnaire qui en souffre

Quant à l'acquéreur de l'immeuble grevé, on ne peut rien lui reprocher, attendu qu'il lui était impossible de connaître l'existence du transport même en fesant faire des recherches au bureau d'enrégistrement.

L'enrégistrement du transport pourrait être fait en la manière ordinaire ou bien par le dépot d'une expédition du transport et par une mention de ce dépôt faite à la marge de l'enrégistrement de la créance transportée. Ce dernier mode serait préférable en ce qu'il éviterait des recherches et serait moins couteux.

No. 3.

La 26e section établissant quelles sont

les réclamations privilégiées, contient le paragraphe suivant :

" 1o. Le vendeur, sur l'immeuble par
" lui vendu pour le recouvrement du prix
" de tel immeuble ; sujet aux dispositions
" de la section neuf du présent acte."

On serait tenté de croire, à prendre cette disposition à la lettre, qu'il n'y a que le vendeur qui soit réputé créancier privilégié et que les autres bailleurs de fonds en vertu de titres équipollents à vente ne le sont pas.

Il est vrai que la section neuf, à laquelle il est référé par cette disposition, décide que " le bailleur de fonds est tenu de faire " enrégistrer le titre constitutif de son " droit de bailleur de fonds ;" mais cette section ne constitue pas de privilége.

La 29e section décide que l'enrégistrement des donations entrevifs et des actes, donations et testaments portant substitution équivaut et est substitué à l'insinuation de ces actes.

Pourquoi cette mesure ne s'étend-elle pas à la renonciation à la communauté de la femme commune en biens ou ses héritiers ?

Pourquoi cette même section, au lieu de renvoyer à la loi des insinuations, pour les délais accordés pour l'enrégistrement

de ces actes, ne contient-elle pas ces mêmes délais ?

No. 4.

La 48e section indique de quelle manière doivent être enrégistrés les avis désignant les immeubles hypothéqués par l'enrégistrement des hypothèques générales, légales ou tacites.

Cette section ne fait pas mention du certificat d'enrégistrement de ces avis.

Il est pourtant hors de doute que ces enrégistrements doivent être certifiés de même que tous les autres enrégistrements.

L'hypothèque date de l'enrégistrement de l'avis. On ne peut donc intenter aucune action hypothécaire sans exhiber l'avis et sans que la présence de l'enrégistrement de cet avis apparaisse par le certificat du régistrateur.

Cette même section touchant l'enrégistrement des avis, est ainsi conçue :.....
" A moins et jusqu'à ce qu'avis ait été
" *déposé* dans le bureau du régistrateur."

On a prétendu, d'après l'expression soulignée, que l'avis devait rester en dépôt dans le bureau du régistrateur.

Je ne crois pas cette interprétation soutenable pour plusieurs raisons, qui me paraissent bonnes, et particulièrement pour les suivantes :

L'avis déterminant la date de l'hypothèque, doit être produit en cour dans le cas de poursuite, et par conséquent ne peut rester en dépôt ;

La même section 48 pourvoit à l'enrégistrement au long de l'avis, ce qui ne serait pas nécessaire s'il devait rester en dépôt ;

Enfin, dans la version anglaise, le mot employé est *filed*, d'où je conclus que ce mot a été improprement rendu dans la traduction française par celui de *déposé* et que ce dernier mot doit être lu : filé ou déposé pour enrégistrement.

No. 5.

Les sections 7 et 8 du chap. 36 S. R. B. C., établissent de quelle manière doivent être faits les certificats d'hypothèques.

Par ces sections, il appert que le régistrateur n'est pas tenu d'entrer au certificat le numéro de l'acte enrégistré, et c'est, je crois, une grave omission :

L'hypothèque ordinaire ne date que de l'instant de son enrégistrement ;

Dans le cas de l'enrégistrement simultané de deux hypothèques sur le même immeuble, celle qui se trouve entrée la première au journal prime l'autre :

Comment, dans ce cas, pourra-t-on établir la primauté de l'une des deux hypothèques sur l'autre, si le numéro sous le-

quel chacune d'elles a été enrégistrée n'est pas entré dans le certificat ?

Par la 7e Section le certificat doit être donné :

2o. " Contre toute partie qui, dans les " dix années précédant immédiatement " la date du titre donnant lieu à la de- " mande de ratification, a été le proprié- " taire de telle propriété ; *ou* (lisez *et*)

3o. " Contre l'auteur immédiat de la " partie qui possédait l'immeuble au com- " mencement des dix années susdites."

Le certificat fait d'après ces indications est certainement insuffisant et le sera aussi longtemps que la disposition qui prescrit le renouvellement des enrégistrements ne sera pas mise en force.

En effet, en supposant que l'auteur en question n'ait possédé que peu d'années, que deviennent les hypothèques que son propre auteur peut-avoir consenties à un créancier, absent depuis ce temps, à un interdit non pourvu de curateur ou à des mineurs en bas âge ?

Est-ce qu'il ne serait pas mieux de limiter le temps des recherches et du certificat au temps de la durée légale de toute hypothèque ?

La 8e section décrète aussi que si le régistrateur ne peut pas constater par les livres de son bureau quels ont été les propriétaires de l'immeuble pour lequel le certificat est donné, pendant le temps

pour lequel il est fait, il doit établir quels ont été ces propriétaires, par affidavits " des propriétaires voisins et autres per- " sonnes connaissant bien l'immeuble."

Les renseignements obtenus par ces affidavits sont souvent insuffisants quant aux dates, qui ne sont jamais données d'une manière certaine et aussi quelquefois quant aux noms des propriétaires, qui sont mal connus ou changés.

Quoiqu'il soit quelquefois indispensable de prendre ces affidavits, je crois qu'il serait avantageux que la loi permît aussi au régistrateur de prouver la propriété de l'immeuble par la production de copies des ventes de cet immeuble annexées à son certificat.

Le régistrateur pourrait presque toujours se procurer à peu de frais ces copies du dernier propriétaire qui, dans les cas de ventes par le shérif, n'a plus aucun intérêt à les garder.

Que doit faire le régistrateur dans le cas d'une hypothèque tacite créée par un testament. Je suppose, pour exemple, le cas suivant :

Le survivant des conjoints d'une communauté est légataire de tous les biens immeubles, sans désignation, du prédécèdé, à la charge de certains legs particuliers ; le testament est enrégistré ; plus tard, les immeubles du survivant sont vendus par le shérif ; le régistrateur doit-

il, en fesant le certificat requis, constater par affidavits si les immeubles vendus étaient communs entre le testateur et le légataire, ou doit-il entrer le testament en fesant la remarque de ce manque de constatation, et laisser aux intéressés le soin de faire cette preuve ?

Ne vaudrait-il pas mieux que la loi obligeât, dans ce cas, la partie intéressée à faire enrégistrer un avis désignant la propriété grevée par le legs lorsque cette propriété n'est pas désignée dans le testament ?

Lorsque, pour un immeuble situé dans un comté électoral devenu comté d'enrégistrement depuis le temps pour lequel un certificat d'hypothèques doit être donné, il est fait une demande de certificat dans un cas de vente de shérif ou de ratification de titre, au régistrateur de la division d'enrégistrement dont ce comté a été détaché, ce régistrateur doit, avant de pouvoir faire aucune recherche, se rendre sur les lieux, et constater, par affidavits, quel était le propriétaire de l'immeuble au jour de la séparation des deux comtés.

Ne serait-il pas mieux de faire donner d'abord le certificat d'hypothèques par le régistrateur du comté détaché et d'obliger le shérif à entrer dans son avis au régistrateur du comté originaire, d'après le certificat reçu, le nom des propriétaires de l'im-

meuble au temps de la division des deux comtés.

Le but du législateur, en obligeant le régistrateur à fournir un certificat d'hypothèques dans les cas de vente par le shérif, de ratification de titre ou de licitation forcée, a été de sauvegarder les intérêts des créanciers absents, et de diminuer les frais, en rendant inutiles les oppositions des créanciers.

On a prétendu, que la production du certificat d'hypothèques dans les cas que je viens de signaler est au moins inutile ; que ce certificat ne pourra jamais remplacer les oppositions et qu'il coûte plus cher que ces oppositions.

Telle n'est pas, je dois le dire, mon opinion. Je crois qu'en perfectionnant la mesure, elle peut atteindre pleinement le but pour lequel elle a été passée.

Les deux principaux obstacles au bon fonctionnement de la mesure sont les suivants :

Entrée au certificat d'hypothèques payées et non radiées ;

Impossibilité de constater par le certificat le montant des arrérages ou des intérêts dûs.

La mise en force de la section qui ordonne le renouvellement des hypothèques ferait disparaître, pour le présent, le premier défaut ;

Pour la suite, on pourrait obliger le

créancier donnant mainlevée d'un privilége ou d'une hypothèque à le faire radier sous un certain délai, sous peine de payer les frais de contestation qui pourraient être faits plus tard par les autres créanciers.

On pourrait aussi obliger le créancier à faire enrégistrer tous les ans une déclaration constatant le montant des intérêts qui lui sont dûs, sous peine de perdre ces intérêts.

Le prix du certificat est augmenté de beaucoup par l'obligation où se trouve le régistrateur de prendre les affidavits sur les lieux par suite de la désignation imparfaite des immeubles.

La confection des cadastres et le numérotage des lots fera disparaître ce défaut.

Et d'ailleurs, même en supposant qu'il faudra prendre des affidavits dans tous les cas, le certificat sera encore beaucoup moins coûteux que les oppositions ; j'en donne pour exemple le cas suivant :

Je suppose un certificat de douze hypothèques ; en voici le coût, d'après le tarif :

Certificat...........	$0.50
12 entrées...........	4.80
3 recherches.........	0.60
4 affidavits..........	2.00
40 milles parcourus..	4.00
Total......	$11.90

A présent, faites le mémoire des frais de douze oppositions, et comparez.

No. 6.

La seconde section de l'acte 25 Vic., chap. 11, décrète qu'un double de chaque vente de shérif, jugement de ratification de titre ou adjudication judiciaire par licitation forcée sera enrégistré " au bu-
" reau d'enrégistrement du (ou de cha-
" que) comté ou division d'enrégistre-
" ment dans laquelle telle propriété (ou
" aucune partie de la propriété) est si-
" tuée."

Et cet enrégistrement, suivi du dépôt du document enrégistré, opère la radiation de toutes les hypothèques enrégistrées dont se trouve grevé l'immeuble.

Peut-on dire, d'après cette disposition, que, lorsque l'immeuble vendu, décrété ou dont le titre a été ratifié, est situé dans un comté électoral devenu comté d'enrégistrement, l'enrégistrement requis doit se faire dans le bureau de ce comté et dans celui du comté dont il a été détaché ?

Jusqu'à présent, on n'a pas interprété cette disposition dans ce sens, et il en résulte que les hypothèques enrégistrées dans le comté en dernier lieu mentionné, ne sont pas radiées.

No. 7.

Il résulte de la section 60 que le rang des hypothèques est déterminé par le numéro de l'enrégistrement.

C'est là, suivant moi, un grand défaut de la loi.

Supposons, par exemple, que deux individus se présentent en même temps au bureau d'enrégistrement, porteurs chacun d'une obligation avec hypothèque sur le même immeuble.

Que doit faire le régistrateur?

Doit-il les enrégistrer sous le même numéro? la loi ne le permet pas; doit-il préférer l'un des porteurs à l'autre? il ne le peut faire sans injustice et sans responsabilité, car il agirait partialement et sans y être autorisé par la loi.

D'ailleurs est-il juste de faire primer une hypothèque par une autre enrégistrée quelques instants auparavant ou même dans le même instant, et seulement parcequ'elle a été numérotée la première?

Je crois qu'il serait beaucoup plus équitable pour les parties et plus juste pour les régistrateurs d'adopter pour notre loi d'enrégistrement les articles 2134 et 2147 du code civil de la France, ainsi conçus:

" 2134. Entre les créanciers, l'hypothè-
" que, soit légale, soit judiciaire, soit con-
" ventionnelle, n'a de rang que du jour
" de l'inscription, prise par le créancier

" sur les régistres du conservateur, dans " la forme et la manière prescrites par la " loi......

" 2147. Tous les créanciers inscrits le " même jour exercent en concurrence " une hypothèque de la même date, sans " distinction entre l'inscription du matin " et celle du soir, quand cette différence " serait marquée par le conservateur."

En supposant que ce temps de répit accordé par ces articles soit trop long, on ne peut toujours pas nier que, dans le cas supposé de l'enrégistrement simultané de deux obligations sur le même immeuble, il serait de toute justice que les deux créanciers exerçassent en concurrence une hypothèque de la même date.

No. 8.

La 46e section porte que l'hypothèque de la femme sur les biens du mari, savoir: " Pour assurer la restitution et le paie- " ment de toutes dots, réclamations et " demandes auxquelles elles peuvent pré- " tendre contre leurs maris pour ou à rai- " son de toute succession ou héritage qui " pourra échoir et accroître aux dites " femmes mariées et de toute donation à " elle faite durant leur mariage," date des époques respectives auxquelles viennent à échoir ou accroître " telle succes- " sion ou héritage, ou de la mise à exécu- " tion de telle donation?

De quel jour date l'hypothèque de la femme pour sûreté de la restitution de sa dot : est-ce du jour du mariage, du jour du paiement fait au mari, ou du jour de l'enrégistrement ?

Si l'hypothèque date du paiement, ne vaudrait-il pas mieux que la loi pourvût à l'enrégistrement de la quittance qui en fait foi, afin de donner à ceux qui peuvent y avoir intérêt le moyen de s'assurer si l'hypothèque existe, et depuis quel temps elle existe ?

Ne serait-ce pas mieux aussi, pour la même raison, de rendre obligatoire l'enrégistrement des donations faites et des successions échues à la femme durant le mariage ?

Dans le cas d'une donation faite par tradition seulement ou d'une succession échue, l'enrégistrement pourrait être fait au moyen de l'affidavit donné devant le régistrateur, ou aucune autre personne compétente, par le porteur de l'avis, déclarant la date de la donation ou de l'échéance de la succession.

Cette partie de la loi a été prise du code civil, et je pense que l'existence de cette lacune vient de là.

D'après le code, cette hypothèque existe sans inscription et du jour du contrat de mariage, tandisque, d'après notre loi, elle n'existe à l'encontre d'un tiers qu'après

enrégistrement, et ne prend rang qu'à partir des dates sus-mentionnées.

Il faut donc que l'enrégistrement soit complet et que les documents enrégistrés établissent tout ce qui peut intéresser les tiers, si l'on veut que la mesure soit efficace.

Cette même section ne fait pas mention de l'hypothèque tacite résultant à un légataire particulier sur les immeubles du testateur, légués sans désignation, par l'enrégistrement du testament.

Cette hypothèque est pourtant accordée par la 26e section, et l'on ne voit pas pour quelle raison elle n'est pas soumise à la même formalité que les autres hypothèques tacites.

J'ai déjà parlé de l'inconvénient de cette lacune, au No. 5 ; le même inconvénient se fait sentir chaque fois qu'en fesant des recherches sur un immeuble, on trouve l'enrégistrement d'un tel testament.

No. 9.

La 62e section ordonne à chaque régistrateur de tenir une liste alphabétique de toutes les paroisses, townships, seigneuries, cités, villes, &c., de sa division d'enrégistrement " avec des renvois sous les " chefs de ces divisions locales respecti- " ves à toutes les entrées des sommaires

“ ou documents enrégistrés relativement “ aux immeubles compris dans les dites “ divisions respectivement.”

Cette section a pour but d'obvier au défaut d'un index des immeubles.

Pourquoi, dans ce cas, n'est-il pas décrété qu'elle se trouvera abrogée du moment que l'index des immeubles dont la confection est ordonnée par la 76e section, sera fait ?

No. 10.

Dans la partie de la loi qui a trait à la confection d'un index des immeubles, la 71e section décrètè qu'après le dépôt d'un plan et d'un livre de renvoi dans un bureau d'enrégistrement, si le régistrateur constate qu'il s'y trouve quelque erreur, il n'aura pas le droit de la corriger ; mais “ il en fera rapport au Commissaire des “ Terres de la Couronne, qui, en étant “ satisfait, ainsi que des corrections à “ faire, corrigera l'original ainsi que la “ copie, en conséquence, en certifiant tel- “ le correction de sa propre main.”

Il faudra donc que le Commissaire des Terres de la Couronne se rende sur les lieux où sera déposée la copie, pour la corriger chaque fois qu'il s'y trouvera quelqu'erreur, ou que la copie lui soit renvoyée pour cette fin.

Ne vaudrait-il pas mieux, dans ce cas,

que le Commissaire des Terres de la Couronne fût autorisé à faire la correction de l'original et à ordonner au régistrateur de faire la même correction sur la copie ?

No. 11.

La 74e section décrète qu'aucune désignation d'un immeuble ne sera suffisante pour les fins de l'enrégistrement, si elle ne contient le numéro sous lequel cet immeuble est compris au plan déposé, et que, dans le cas où la désignation ne contiendrait pas ce numéro, " il sera du de-
" voir de la partie faisant enrégistrer tel
" acte, instrument ou document, de dépo-
" ser au bureau du régistrateur un avis
" contenant telle description, comme ci-
" dessus ?

La même section contient la disposition suivante : " et il sera du devoir du
" régistrateur de constater autant que pos-
" sible de quels lots ou lopins de terre
" numérotés, chaque lot ou lopin de ter-
" re affecté par aucun acte ou instrument
" enrégistré dans son bureau et qui n'est
" pas ainsi décrit, est composé."

Quel est le vrai sens de cette dernière disposition ?

Doit-on comprendre que le régistrateur ne sera tenu à cette obligation, que pour les actes enrégistrés avant l'établissement de l'index des immeubles dans son com-

té et seulement pendant le délai accordé pour le renouvellement de l'enrégistrement de ces actes?

Ou faut-il conclure, en dépit de la disposition citée en premier lieu, qu'il sera tenu à cette obligation chaque fois que la partie faisant enrégistrer ne se conformera pas à cette disposition?

No. 12.

Je n'ai pas fait l'analyse des sections 64, 65, 92 et 97, parceque ces sections ne concernent que certains comtés, ou ne contiennent que des dispositions de détail n'ayant aucun rapport avec les dispositions générales de la loi.

No. 13.

La partie de la loi qui décrète la confection et la mise en usage d'un index des immeubles n'a pas encore reçu son accomplissement.

Cette disposition, qui doit amener un si grand changement dans le mode d'enrégistrement, a été diversement appréciée par nos hommes publics et par les hommes de loi qui s'en sont occupés.

Il y aurait certainement présomption de ma part à vouloir me prononcer sur le mérite de cette importante mesure.

Qu'il me soit pourtant permis de dire que la nécessité d'un changement immé-

diat, dans cette partie de la loi, se fait de plus en plus sentir.

Les index aux noms qui sont les seuls livres au moyen desquels on puisse actuellement établir le montant des hypothèques enrégistrées sur un immeuble, sont aujourd'hui tellement considérables, dans tous les comtés, qu'il est très-difficile de faire des recherches d'une manière certaine.

Il est encore reconnu que les désignations des immeubles sont actuellement faites de telle manière, qu'il est impossible de reconnaître, après quelques années, l'immeuble désigné, soit par suite du changement des voisins ou du morcellement de l'immeuble.

Il y a bien quelques remarques à faire quant aux dispositions de détail de cette mesure :

Par exemple, je préférerais que la préparation des plans et des livres de renvois fût confiée à des hommes compétents de chaque comté ayant une connaissance personnelle des lieux, plutôt qu'au Commissaire des Terres de la Couronne.

Je crois que le bon ou le mauvais fonctionnement de la mesure dépendra absolument du degré d'exactitude des plans et des livres de renvois.

No. 14.

La section 103 permet au régistrateur

de résider dans un rayon de cinq lieues de son bureau :

A une telle distance, le régistrateur peut difficilement s'acquitter des devoirs de sa charge.

On ne voit pas, d'ailleurs, pour quelle raison il peut être permis à un régistrateur de résider ailleurs que dans la localité où se trouve le bureau d'enrégistrement.

Il est vrai que son député le remplace ; mais ce député peut subitement se trouver dans l'impossibilité d'assister à son bureau, avant que son supérieur puisse lui-même s'y rendre, ce qui serait dangereux et contraire à la prescription de la 107e section.

D'ailleurs, lorsque le régistrateur réside à cinq lieues de son bureau, c'est le député qui fait toute la besogne ; dans ce cas, si ce dernier remplit bien son devoir, c'est lui qui devrait être régistrateur et non son supérieur, pour lequel la charge n'est qu'une sinécure.

Observations générales sur la loi d'enrégistrement prise dans son ensemble.

Le défaut le plus saillant de la loi d'enrégistrement est, suivant moi, le manque

de méthode et de classification qui y règne.

Ainsi, par exemple, la section 2 détermine en combien de manières les documents peuvent être enrégistrés, et les procédés à prendre pour effectuer ces enrégistrements ne sont expliqués que dans la section 11 et les suivantes ; la section 9 traite de l'enrégistrement du titre du bailleur de fonds, et le privilége créé par ce titre n'est établi que par la section 26 ; les titres, créances et documents exemptés de la formalité de l'enrégistrement sont énumérés dans les sections 3, 8 et 10 ; les livres et régistres à l'usage des bureaux d'enrégistrement sont indiqués dans les sections 48, 59 et suivantes ; et le pouvoir donné au gouverneur en Conseil de changer la forme de ces livres est conféré par la section 106.

Je me suis efforcé de faire disparaître ce défaut dans l'analyse, en divisant les différentes parties de la loi par chapitres et en subdivisant ces chapitres par articles renfermant les sections ou les parties de sections qui peuvent avoir quelque rapport entr'elles.

Le style diffus de cette loi, qui est le même que celui de tous nos statuts, est aussi un grand obstacle pour ceux qui la veulent étudier.

Il faut, presque toujours, pour saisir le sens précis de la loi, après une première

lecture, recommencer, en disséquant les phrases et laissant de côté ce qui est superflu ou mal placé.

De cette manière, on parvient à retrouver, quelquefois au bout de plusieurs lignes, la suite de l'idée principale commencée avec la période.

Il est pourtant incontestable que de toutes nos lois civiles, la loi des hypothèques est celle dont l'étude devrait être la plus facile et la plus accessible au public.

Les autres lois civiles sont du ressort exclusif des tribunaux et des hommes de profession, qui sont chargés d'en faire l'application ; mais les prescriptions de la loi des hypothèques doivent recevoir leur accomplissement des intéressés, qui ont, par cela même, le plus grand intérêt à les connaître.

Pour la même raison, il est très-regrettable qu'il n'y ait pas de définition de l'hypothèque et de ses effets dans la loi des hypothèques.

En résumé, voici les changements et amendements, qu'il serait, suivant moi, expédient de faire à la loi actuelle :

1o. Rédaction nouvelle de la loi dans un autre style que celui de nos statuts provinciaux ;

2o. Définition de l'hypothèque, de ses effets et de sa durée légale, au commencement de la loi ;

3o. Amendement de la loi en ce qui

concerne l'enrégistrement des sommaires et des extraits d'actes notariés, des transports de deniers dûs hypothécairement, du privilége du bailleur de fonds ; l'enrégistrement et le certificat d'enrégistrement des avis ; l'enrégistrement des testaments créant certaines charges sur des immeubles non désignés ; l'enrégistrement des ventes par le shérif, etc., pour la radiation des hypothèques ; les certificats d'hypothèques, le rang des hypothèques, l'enrégistrement des hypothèques de la femme sur les immeubles de son mari ; la révision des plans et livres de renvois, et la résidence du régistrateur ;

4o. Abrogation de la 62e section ;

5o. Révision de la 74e section en ce qui regarde le devoir du régistrateur ;

Et 6o. Enfin mise en vigueur de la partie de la loi qui ordonne la confection d'un index des immeubles, ou adoption de quelqu'autre moyen propre à obvier à l'insuffisance de l'index aux noms.

FIN DE L'APPENDICE.

TABLE

PAGES.

CHAPITRE I.

CHAPITRE II.

CHAPITRE III.

PAGES.

CHAPITRE IV.

CHAPITRE V.

CHAPITRE VI.

CHAPITRE VII.

PAGES.

CHAPITRE VIII.

CHAPITRE IX.

CHAPITRE X.

CHAPITRE XI.

CHAPITRE XII.

CHAPITRE XIII.

CHAPITRE XIV.

PAGES.

CHAPITRE XV.

CHAPITRE XVI.

8